



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 327/2025



Apartamento 803 do Edifício Malta
Rua Juiz de Fora, 375. Bairro Ideal
Novo Hamburgo/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO / 2025



25130000054350



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 327/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Apartamento 803 do Edifício Malta, objeto da **Certidão de Matrícula nº 53.554 e GPE nº 17291**.

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel.

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0005435-0- Alienação**

Localização¹

Rua Juiz de Fora, 375/803. Edifício Malta.

Bairro Ideal, Novo Hamburgo/RS

Área avalianda

Área do terreno: 3.080,00² m²

Área da benfeitoria: 49,83³ m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação⁴

Valor de mercado do imóvel **R\$ 197.000,00**.

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Denise Ferreira da Silva

Engenheiro Civil Marcos Allan Santos Marian

Engenheiro Civil Hellyson Diego da Rocha Campelo

Porto Alegre – RS, Dezembro de 2025

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 53.554 da Comarca de Novo Hamburgo.

² Conforme Levantamento Planialtimétrico executado pela empresa Emprol Engenharia e Projetos LTDA

³ Conforme Certidão de Matrícula nº 53.554 da Comarca de Novo Hamburgo, referente a área privativa do imóvel.

⁴ 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**

SUMÁRIO

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





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DIREP/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel.

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0005435-0– 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 53.554**, referência livro 02, às fls 01, 01V, 02 e 02V, datada de 04/07/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo – RS;
- na **Ficha cadastral GPE nº 17291**;
- no **PROA: 25/1300-0005435-0**;
- no Levantamento Planialtimétrico – EMPROL Engenharia e Projetos LDTA -
- 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 **16/12/2025**.

As características da benfeitoria, essenciais para atribuir valor ao bem, **foram avaliadas in loco**, qualquer alteração, diferente ao atribuído no presente trabalho, tanto na descrição do imóvel, estado de conservação e padrão, **altera o valor do imóvel**;

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

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;



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

- 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 privativa**

Para o cálculo do valor do apartamento, foi considerada a área privativa de 49,83 m², valor que consta na **matrícula nº 53.554**, da comarca de Novo Hamburgo.

➤ Vistoria/ localização:

O imóvel localiza-se no bairro Ideal, próximo ao centro da Cidade. Nesse contexto, situa-se a aproximadamente 1,8 Km da Praça do Imigrante, localizada no centro comercial da cidade.

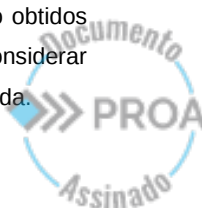
Além disso, o imóvel encontra-se próximo à Av. Cel. Das Nações Unidas, que se configura como uma via coletora para a cidade, cortando a cidade transversalmente e fazendo conexão com outros bairros. A área urbana está consolidada, densificada e integrada à malha viária existente, com construções no entorno e poucos vazios urbanos.

Na vistoria realizada, foi possível observar que o imóvel se encontra com alguns revestimentos cerâmicos faltando nas paredes da lavanderia, assim como o piso vinílico da sala e o forro do banheiro, que estão com partes faltantes. Há ainda algumas fissuras, descolamento de reboco em alguns pontos, e vidro quebrado em uma das esquadrias da sacada. O imóvel necessita de reparos simples e importantes, como os mencionados, bem como pintura geral.

➤ Fator prévio:

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP⁵, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

⁵ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua Juiz de Fora, 375

Bairro Ideal, Novo Hamburgo/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°41'37.01"S

Longitude 51° 8'20.37" W

Fonte: Google Earth 29/08/2025 (Acesso em Dezembro de 2025)





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

Identificação
Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 53554: IMÓVEL: O Apartamento nº 803 do Edifício Malta sob nº 375 da Rua Juiz de Fora , localizado no sétimo andar ou oitavo pavimento, com acesso pelo hall de entrada, sendo a segunda unidade da frente para o fundo e a direita de quem olha o prédio de frente pela Rua Juiz de Fora, com área real total de 72,99 metros quadrados, área real privativa de 49,83 metros quadrados, e área real de uso comum de 23,16 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,007223 nas coisas de uso comum e no respectivo terreno situado no Bairro Ideal, no quarteirão formado pelas ruas Tupiniquins, Juiz de Fora, Marechal Câmara e Tapas, medindo 18,00 metros de frente ao sul para a Rua Tupiniquins, lado par, frente essa distante 37,60 metros da esquina com a Rua Juiz de Fora, que lhe fica ao leste, 79,20 metros ao oeste dividindo com imóvel de Elimar Carlos Schmitt, 55,60 metros ao norte entestando com dito de Luiz Werno Knorst, sendo a divisa leste constituída de linha quebrada que, partindo da frente sul, segue 35,20 metros em direção norte desse ponto segue 37,60 metros em direção leste, confrontando nessas extensões com imóvel de Arli Otto Diefenbach, e daí segue, finalmente, 44,00 metros novamente em direção norte, fazendo frente nessa extensão para a Rua Juiz de Fora, lado ímpar, frente essa distante 35,20 metros da esquina com a Rua Tupiniquins, que lhe fica ao sul.

Características do imóvel
Formato do terreno: Irregular
Situação de quadra: Meio de quadra
Cota: No nível
Vegetação: Pequeno porte
Uso do solo: Residencial
Acesso: Bom
Topografia: Plano
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☒ Gradil, ☐ Muro, ☐ Sem cerca, ☐ Tela
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca
Área do terreno: 3.080,00 m²
Medida da frente do terreno: 18,00m
Confrontação da frente: Sul
Medida lateral 1 do terreno: 44,00m
Confrontação da lateral 1: Leste
Medida lateral 2 do terreno: 79,20m
Confrontação da lateral 2: Oeste
Medida dos fundos do terreno: 55,60
Confrontação dos fundos: Norte





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

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

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

* de acordo com o PROA nº 25/1300-0005435-0 não há informações se o imóvel está ocupado ou desocupado.

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 40	Área = 49,83 m²	Nº de pav. 14		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	☐ Rústico	☐ Novo	☒ Apartamento		
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box		
	☐ Econômico	☐ Regular	☐ Casa		
	☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☒ Médio	☐ Reparos simples	☐ Loja		
	☐ Superior	☒ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros			
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☐ Portante
☐ Lajota	☒ Laje	☒ Fibro cim. ondulado	☐ Ferro	☐ Tijolo à vista	☒ Concreto
☐ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☒ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☒ PVC	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. identificada
☒ Vinílico	☐ Aglomerado	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ S/forro	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	





8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Novo Hamburgo localiza-se no Vale do Rio dos Sinos do estado do Rio Grande do Sul, integra a Região Metropolitana de Porto Alegre e possui população estimada de 227.646⁶ habitantes.

Segundo a página da Prefeitura Municipal⁷, a economia da cidade é baseada no comércio de vestuário, especialmente o setor coureiro-calçadista. O PIB per capita da cidade é de cerca de R\$ 40 bilhões de reais, sendo que 58,6% do valor adicionado advém dos serviços, na sequência aparecem as participações da indústria (26,2%), da administração pública (14,9%) e da agropecuária (0,3). Na área econômica, ao longo do tempo, a cidade tem atraído diversas empresas nacionais e multinacionais dos mais variados setores".

Segundo agentes imobiliários locais, apresenta-se em ascensão e valorização contínua, impulsionado por um conjunto de fatores que incluem a melhoria da infraestrutura urbana, o crescimento econômico, a localização privilegiada e a alta qualidade de vida. A cidade atrai novos moradores e investidores devido à sua completa estrutura de serviços, segurança, lazer e oportunidades de negócios, o que contribui para a demanda crescente e o aquecimento do setor. Dessa forma, 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: 26/26 dados utilizados.

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Pontos obtidos: 12

Grau de Precisão

☒ Grau I

☐ Grau II

☐ Grau III

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

⁶ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

⁷ Fonte: Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo. <https://www.novohamburgo.rs.gov.br/>





11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = (4224841,6 +5,6017178e+08 * 1/ÁREA+-1772090,9 * Localização+-2722783 *
ln(CONSERVAÇÃO) +3782529,3 *Infraestrutura +3667800,5 * ln(PADRÃO))^ 0,5

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área do imóvel em m²)	49,83
Localização: Distância do Polo 1 –Cercanias de centros ou polos comerciais, áreas em valorização, consolidadas, infraestrutura completa típica das cidades; 2 – Mais próximas dos centros e/ou polos de comercio, infraestrutura básica; 3- Afastada dos centros, e/ou baixa acessibilidade, mínima infraestrutura, áreas não consolidadas, pólos de desvalorização.	1
Conservação: 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	33,20
Infraestrutura= Salão de festas, playground, quadra de esportes. 1= não possui 2= possui	2
Padrão: 1 – econômico; 2 – simples; 3- médio; 4 – superior; 5- luxo.	3-médio
Unitário (Valor unitário da unidade privativa x 0,9, em R\$/m²: aplicado um desconto de 10% referente ao Fator de Fonte ou Oferta)	3.968,91

11.1.2 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15,54%	3.351,99	R\$ 167.029,66
Calculado	-	3.968,91	R\$ 197.770,79
Máximo	13,43%	4.502,08	R\$ 224.338,65

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	3.373,57	R\$ 168.104,99
Calculado	-	3.968,91	R\$ 197.770,79
Máximo	+15%	4.564,25	R\$ 227.436,58
Valor calculado R\$ 197.770,79			





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 (arredondado⁸) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 197.000,00

(Cento e noventa e sete mil reais)

data de referência da avaliação: Dezembro/2025

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

DENISE FERREIRA DA SILVA

Arquiteta Urbanista – CAU/RS A49857-2
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4933443/02

MARCOS ALLAN SANTOS MARIAN

Engenheiro Civil – CREA (PR) 128.151
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 5075610/01

HELLYSON DIEGO DA ROCHA CAMPELO

Engenheiro Civil – CREA (MA) 16063328
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 5075955/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4506073/01

Porto Alegre, dezembro de 2025.

⁸Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.

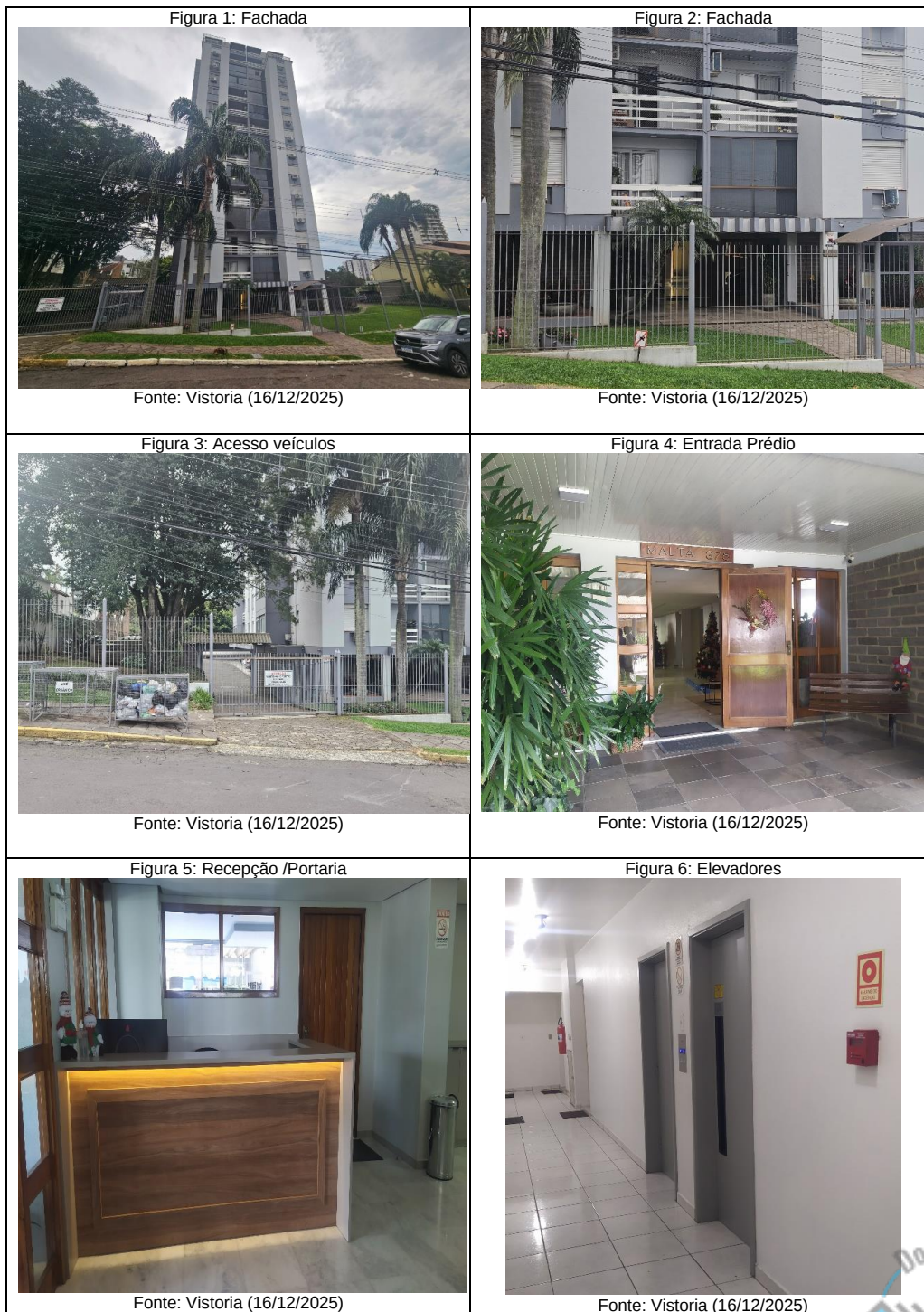




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

ANEXOS

13.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





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

Figura 7: interior apartamento



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 8: interior apartamento



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 9: interior apartamento



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 10: interior apartamento



Fonte: Vistoria (16/12/2025)





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

Figura 11: interior apartamento



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 12: interior apartamento



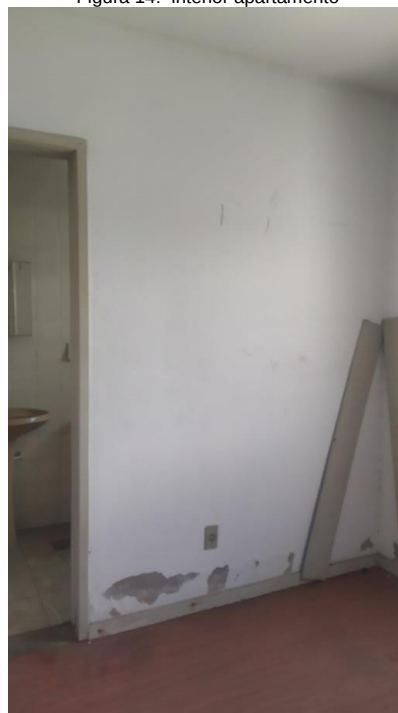
Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 13: interior apartamento



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 14: interior apartamento



Fonte: Vistoria (16/12/2025)





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

Figura 15: Salão de Festas



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 16: Salão de Festas



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 17: Playground e Vista Salão de Festas



Fonte: Vistoria (16/12/2025)





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

13.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

-CERTIDÃO DE MATRÍCULA 53.554



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Novo Hamburgo/RS
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
Clari Barreta Brenner - Oficiala

Página 1 de 4

Valide aqui este documento

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 teor seguinte:

CNM: 097683.2.0053554-95

 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FL. 1 MATRÍCULA 53.554
Novo Hamburgo, 12 de outubro de 1989		
IMÓVEL: O Apartamento nº 803 do Edifício Malta sob nº 375 da Rua Juiz de Fora, localizado no sétimo andar ou citava pavimento, com acesso pelo hall de entrada, sendo a segunda unidade da frente para o fundo e a direita de quem olha o prédio de frente pela Rua Juiz de Fora, com área real total de 72,99 metros quadrados, área real privativa de 49,83 metros quadrados, e área real de uso comum de 23,16 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,007223 nas coisas de uso comum e no respectivo terreno situado no Bairro Ideal, no quarteirão formado pelas ruas Tupiniquins, Juiz de Fora, Marechal Câmara e Tapes, medindo 18,00 metros de frente ao sul para a Rua Tupiniquins, lado par, frente essa distante 37,60 metros da esquina com a Rua Juiz de Fora, que lhe fica ao leste, 79,20 metros ao oeste dividindo com imóvel de Olimar Carlos Schmitt, 55,60 metros ao norte entestando com dito de Luiz Werno Knorst, sendo a divisa leste constituída de linha quebrada que, partindo da frente sul, segue 35,20 metros em direção norte desse ponto segue 37,60 metros em direção leste, confrontando nessas extensões com imóvel de Arli Otto Diefenbach, e daí segue, finalmente, 44,00 metros novamente em direção norte, fazendo frente nessa extensão para a Rua Juiz de Fora, lado ímpar, frente essa distante 35,20 metros da esquina com a Rua Tupiniquins, que lhe fica ao sul. PROPRIETÁRIA: Construtec Indústria da Construção Ltda., com sede em São Leopoldo, RS, na Rua Jacob Wieckert, nº 200, inscrita no CGC sob nº 96.750.740/0001-14. PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 47.435 do livro nº 2, datada em 11.11.1987. TÍTULO: Individualização. FORMA DE TÍTULO: requerimento firmado em 18 de setembro de 1989, e documentos apresentados. Data supra. O Oficial: <i>[Assinatura]</i> M.Prot.nº: 120.944. AV 1- 53.554- Vide Convenção de Condomínio registrada no Livro nº 3, sob R - 3538. Data supra. O Oficial: <i>[Assinatura]</i> M.Prot.nº: 120.945. AV 2- 53.554- O imóvel acha-se hipotecado à favor da Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, conforme o R 1- 47.435 do livro nº 2, juntamente com as demais unidades do edifício. Data supra. O Oficial: <i>[Assinatura]</i> M.		

Continua na próxima página

Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
Email: certidoes@registrodeimoveisnh.com.br

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





25130000054350



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



Valide aqui este documento

Página 2 de 4

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0053554-95

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		FL.	NATURAL
Novo Hamburgo,	de	1	53.554
de 199		VERSO	
AV 3- 53.554 - De conformidade com contrato particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamento firmado em 07 de fevereiro de 1990, fica cancelada a AV 2-53.554, em virtude de liberação do ônus hipotecário. Novo Hamburgo, 08 de março de 1990. O Oficial: _____ M.Prot.nº: 124.206. R 4- 53.554 - COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE: Construtec - Indústria da Construção Ltda., inscrita no CGC sob nº 96.750.740/0001-14, com sede em São Leopoldo. ADQUIRENTE : Eduardo Daniel Jaime, empresário, argentino, separado judicialmente, inscrito no CIC sob nº 313.955.110/04, residente e domiciliado nesta cidade. FORMA DE TÍTULO: contrato particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamento firmado em 07 de fevereiro de 1990. VALOR: NCz\$637.140,00. C.N.D. nº 977692, válida até 07.03.1990 à favor da Construtec Indústria da Construção Ltda. Cod. de loc. nº 2.9.22.220/107. Novo Hamburgo, 08 de março de 1990. O Oficial: _____ M.Prot.nº: 124.206. R 5- 53.554 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA : DEVEDOR: Eduardo Daniel Jaime, já qualificado. CREDEIRA: Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, com sede em Porto Alegre, à Avenida Borges de Medeiros nº 521, inscrita no CGC sob nº 92.818.400/0001-27. FORMA DE TÍTULO: contrato particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamento firmado em 07 de fevereiro de 1990. VALOR: NCz\$559.650,00. PRAZO: 240 meses, em prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 07 de março de 1990 com encargo mensal total de NCz\$7.062,19. JUROS: à taxa nominal de 9,4% ao ano e à taxa efetiva de 9,815% ao ano. O saldo devedor, será atualizado monetariamente nas datas de vencimento do encargo mensal, mediante aplicação do coeficiente de atualização monetária utilizado para o reajustamento dos depósitos de poupança, divulgado pelo Banco Central do Brasil-BACEN			

CONTINUA À FOLHA 2

Continua na próxima página

Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
Email: certidoes@registrodeimoveisnh.com.br

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





25130000054350



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



Valide aqui este documento

Continuação da página anterior

Página 3 de 4

CNM: 097683.2.0053554-95

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		FLS.	MATRÍCULA
Novo Hamburgo,	de	2	53.554
ou por órgão definido por disposição legal, inclusive no seu primeiro reajuste. OBSERVAÇÃO: a hipoteca abrangerá o imóvel objeto da presente matrícula, bem como todas as acessões, --- construções, melhoramentos e benfeitorias que nele venham a ser feitos. DEMAIS CONDIÇÕES: as do contrato. Novo Hamburgo, 08 de março de 1990. O Oficial: <i>[Assinatura]</i> M.Prot.nº: 124.206.			
AV 6- 53.554- Foi emitida em 07 de fevereiro de 1990, a cédula hipotecária nº 182494, série N, pela Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, já qualificada, à favor da mesma Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, sendo devedor Eduardo Daniel Jaime, já - qualificado, do valor de NCz\$359.650,00, para pagamento em 240 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 07 de março de 1990, no valor da primeira prestação de NCz\$7.062,19; à taxa nominal de 9,4% - ao ano. Demais condições: as da cédula. Novo Hamburgo, 08 de março de 1990. O Oficial: <i>[Assinatura]</i> M.Prot.nº: 124.207.			
R 7- 53.554 - ADJUDICAÇÃO: TRANSMITENTE: Eduardo Daniel Jaime, argentino, empresário, separado judicialmente, inscrito no CIC sob nº 313.955.110-04, residente e domiciliado nesta cidade. ADQUIRENTE: Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, com sede em Porto Alegre, RS, na Avenida Borges de Medeiros, nº 521, inscrita no CGC sob nº 92.818.400/0001-27. FORMA DE TÍTULO: carta de adjudicação expedida em 23 de outubro de 1995, pela 1ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre, RS. Execução Hipotecária nº 118.540. VALOR: R\$56.027,31; guia de pagamento de ITBI nº 0141/96-8 - avaliação fiscal: R\$56.027,31. Cód. de loc. 2.09.22.220.107. Novo Hamburgo, 21 de março de 1996. O Subst. da Oficial: <i>[Assinatura]</i> An.Prot.nº 164.783, de 19.03.1996. <i>[Assinatura]</i>			
AV 8- 53.554 - De conformidade com carta de adjudicação expedida em 23 de outubro de 1995, pela 1ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre, RS, Execução Hipotecária nº 118.540, fica cancelado o R 5- 53.554, em virtude do R 7- 53.554. Novo Hamburgo, 21 de março de 1996. O Subst. da Oficial: <i>[Assinatura]</i> An.Prot.nº 164.783, de 19.03.1996. <i>[Assinatura]</i>			
AV 9- 53.554 - De conformidade com carta de adjudicação expedida em			

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
Email: certidoes@registrodeimoveisnh.com.br

ONR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital





25130000054350



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



Página 4 de 4

Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RBNMX-U9LAY-YRCCC-B7CTW>

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS		LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
Fl. A.	Matrícula	Fl. B.	Matrícula	Fl. C.	Matrícula
Novo Hamburgo,	de	de 198	7	53.554	
23 de outubro de 1995, pela 1ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre, RS, execução hipotecária nº 118.540, fica cancelada a AV 6-53.554, em virtude do R 7- 53.554.					
Novo Hamburgo, 21 de março de 1996.					
O Subst. da Oficiala: <i>Maria Bueno</i>					
An. Prot. nº 164.783, de 19.03.1996.					
R 10- 53.554- INCORPORAÇÃO:					
TRANSMITENTE: Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, com sede em Porto Alegre, RS, na Avenida Borges de Medeiros nº 521, inscrita no CGC sob nº 92.818.400/0001-27.					
ADQUIRENTE: Estado do Rio Grande do Sul.					
FORMA DE TÍTULO: Ofício nº 789/99 de 05 de agosto de 1999, da Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos Departamento de Administração do Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul.					
VALOR: guia de não incidência de ITBI nº 1501/00 3 avaliação ---					
Fiscal: R\$56.027,31.					
Cód. de loc. nº 2.09.22.220.107.					
Novo Hamburgo, 18 de abril de 2000.					
A Escr. Desig.: <i>Vera Maria Bueno</i>					
R. Prot. nº 200.317, de 04.04.2000.					

Certifico que a presente, extraída nos termos do § 1º do Art. 19, da Lei 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere. Dou fé. Novo Hamburgo-RS, sexta-feira, 4 de julho de 2025.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: Nihil
Certidão digital (Proveniente CNJ 12702022): Nihil (0396.04.2500001.07460 - Nihil)
Busca em livros e arquivos: Nihil (0396.03.2200001.89103 - Nihil)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097683 53 2025 00058065 68

Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
Email: certidoes@registrodeimoveisnh.com.br

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital





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

-FICHA GPE 17291:



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17291

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	17291	Classificação:	PRÓPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das			
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:			
Tipo do Imóvel:	SALA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NÃO DESTINADO		
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000		
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Em Alienação:	Não	Nº Alienação PROA/SPI:			
Lei Autorizativa de Alienação:		CIB:			
Data Lei Autorizativa Alienação:		CCIR:			
Nº tomo antigo do imóvel:	6739	CAR:			
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	72383				

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

PROCESSOS					
Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
17/04/2024	21130000025685	09/04/2021	Ação Judicial	Materia Civil	Arquivado
20/08/2025	21100000104989	20/08/2025			
16/01/2025	23130000081578	04/12/2023	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
17/04/2024	24130000001340	10/01/2024	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
16/01/2025	25130000000730	03/01/2025	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
25/08/2025	25130000054350	25/08/2025	Alienar Bens	Venda	Ativo
19/08/2025	25130000068939	19/08/2025	Imóveis	Cessão de Uso	Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	NOVO HAMBURGO
Bairro/Distrito:	IDEAL
Logradouro/Localidade:	RUA JUIZ DE FORA
Numero/Lote:	375
Quadra:	
Complemento:	Apto. 803
CEP:	93336210
Ponto Referência:	

GEORREFERÊNCIA	
DATUM:	SIRGAS 2000
Fuso:	22
Meridiano Central:	51
Coordenadas Geodésicas do Marco	
Latitude grau:	-29 °
Latitude minuto:	41 '
Latitude segundo:	37,634"
Coordenadas Planas UTM do Marco	
Altitude ortométrica:	36,030
Este:	488.562,266
Norte:	6.715.136,823
Longitude grau:	-51 °
Longitude minuto:	8 '
Longitude segundo:	20,048"

08/09/2025

pag. 1 de 1





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 17291

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

Data	UF	Município	Zona	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP
28/08/2025	Rio Grande	NOVO	Urbana	IDEAL	JUIZ DE FORA	375	RUA	93336210
15/07/2022	Rio Grande	NOVO	Urbana	IDEAL	JUIZ DE FORA	375	RUA	93336210

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 53554
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: REGISTRO IMÓVEIS NOVO HAMBURGO
Comarca: NOVO HAMBURGO
Data do Registro: 05/08/1999
Forma de Incorporação: ADJUDICAÇÃO
Valor de Incorporação: R\$ 56.027,31
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 1,11
Frente (m): 18,00
Área com fração (m²): 0,0080
Fração Ideal (m²): 0,007220
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 1,11

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 18,00 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação: Pequeno porte
Uso do solo: Serviços públicos
Situação de quadra: Mais de uma frente

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²): 49,83
Frente (m): 44,00

08/09/2025

pag. 2 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17291

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste: Rua Juiz de Fora e Imóvel nº 260 da Rua Tupiniquins
Oeste: Imóvel nº 62 da Rua Mal. Câmara e Terreno sem número
Norte: Imóvel nº 76 da Rua Mal. Câmara e Imóvel nº 325 da Rua Juiz de Fora
Sul: Rua Tupiniquins, Imóvel nº 260 da Rua Tupiniquins e Imóvel nº 385 da Rua Juiz de Fora

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
APARTAMENTO		49,83	72,99	0		72,99

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

Espécie de Edificação	Área Total Levantada (m²)	Idade Aparente	Pavimentos	Dependência	Padrão de Edificação	Estado de Conservação
Prédio	49,83	10	13		Alto	Entre novo e regular

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
22/06/2017	Localizado	Não	Pertence	(51) 30355-685	Este imóvel trata-se de uma área

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água
- Correio
- Escola
- Esgoto Cloacal
- Esgoto Pluvial
- Shopping
- Iluminação pública
- Hospital
- Praça
- Telefone
- Supermercado
- Energia elétrica

Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Médio
Atividade predominante: Residencial

Pavimentação do logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Basalto
Zoneamento: Bairro
Largura logradouro (m): 10,30

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

Acessibilidade do imóvel: Fácil acesso
Perspectivas de mercado: Favorável/Aquecido
Diagnóstico de mercado:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
21/08/2025	MATRÍCULA	MATR_53554.PDF
08/01/2024	MATRÍCULA	MATR_53554.PDF
08/10/2023	PUBLICAÇÃO	SGM- GPE 17291.PDF
08/10/2023	PUBLICAÇÃO	PAGINA_9_DOE_2023-10-08.PDF
21/08/2023	MATRÍCULA	MAT 53554.PDF
21/08/2023	CERTIDAO	CND TCL , CONDOMINIO E
02/04/2019	DOCUMENTO	OFACIO PI-ASS N 0689 - 2017.PDF

08/09/2025

pag. 3 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17291

Data	Tipo Documento	Nome Documento
02/04/2019	DOCUMENTO	DESPACHO PROA 19-1300-0001483-
18/07/2014	MATRÍCULA	Mat. 53554.pdf
14/02/2014	OUTROS	Minuta Termo Destinação 17291.rtf
12/02/2014	OUTROS	SGM Relatorios Lista Comprovante
10/12/2013	OUTROS	Termo Revogação Destinação 77-
18/04/2000	MATRÍCULA	Matricula 53.554.pdf
12/10/1989	MATRÍCULA	MAT 53554.PDF

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
13/07/2017	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART José Maria - David - Robson.pdf
13/07/2017	MATRÍCULA	GPE 17291 - Mat. 53554.pdf
13/07/2017	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do marco GPE 17291.pdf
13/07/2017	RELATORIO ARQUIVO FOTOGRÁFICO	GPE 17291 - Relatório Fotográfico.pdf
13/07/2017	MEMORIAL DESCRITIVO	Memorial Descritivo para Área
19/07/2017	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	Levantamento planialtimetrico GPE

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
1038	D	AUTORIZADA	
1038	D	AUTORIZADA	
27880	D	AUTORIZADA	
27881	D	AUTORIZADA	

VISTORIA

Data da vistoria:	22/08/2017
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	Este imóvel trata-se de uma área privativa no 8º pavimento.
Situação de localização:	Não foi possível à vistoria interna do imóvel, pois trata-se de um imóvel de proteção a mulher e não foi
Obstruído:	Localizado
Motivo da obstrução:	Não
Contato no local:	
Telefone do contato:	Ramon - Porteiro
Pertence ao Estado do RS:	(51) 30355-685
	Pertence

08/09/2025

pag. 4 de 4



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

LEVANTAMENTO EMPRESA EMPROL ENGENHARIA E PROJETOS LTDA:

[illegible]

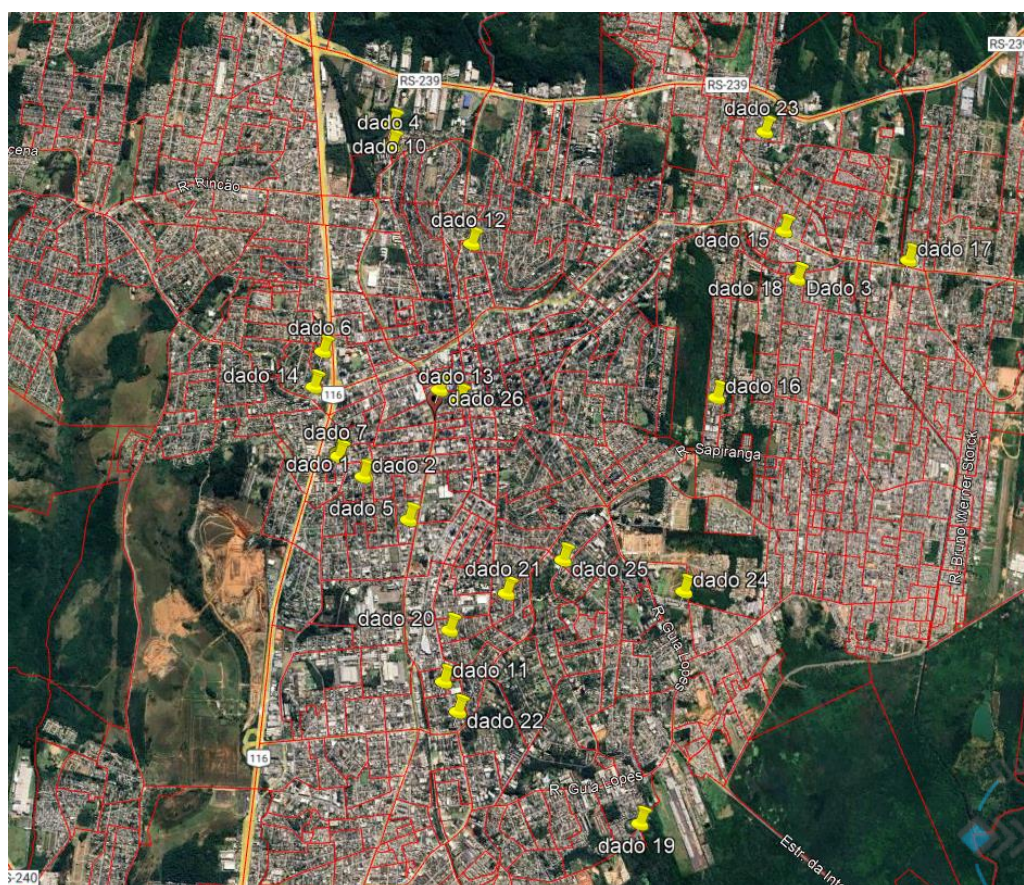


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

13.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

-Dados:

Dado	Endereço	Observação	ÁREA	Localização	CONSERV	Infraestrut	PADRÃO	Un*FO
1	Rua Juiz de Fora, 375 - Bairro Ideal	https://nizelmouveis.com.br/ir	70,77	1,00	2,52	2,00	3,00	5.341,25
2	Rua Juiz de Fora, 375 - Bairro Ideal	https://www.dapperimoveis.com.br/	70,77	1,00	2,52	2,00	3,00	4.959,73
3	Rua Alfredo Marotzki, 23 - Canudos	https://www.remax.com.br/p	65,17	3,00	18,10	2,00	1,00	3.176,31
4	Rua Getúlio Borges da Fonseca, 96 - Centro	https://titaniumimoveis.com.br/	71,08	1,00	2,52	2,00	1,00	2.722,28
5	Rua Goitacaz, 107 - Ideal	https://www.foxterciamobilia.com.br/	65,00	1,00	0,32	2,00	3,00	5.400,00
6	Rua Santa Rosa, 101 - Primavera	https://www.vilarica.com.br/	68,00	1,00	0,32	2,00	3,00	4.830,88
7	Rua Marquês de Sapucaí, 50 - Ideal	https://www.objetivaimovel.com.br/	52,05	1,00	8,09	2,00	2,00	3.095,10
8	Rua Marquês de Sapucaí, 100 - Ideal	https://www.vilarica.com.br/	70,20	1,00	8,09	2,00	3,00	3.141,03
9	Rua Celestino Killing, 100 - Santo Afonso	https://www.auxiliadorapredic.com.br/	99,77	3,00	2,52	1,00	2,00	2.886,64
10	Rua Getúlio Borges da Fonseca, 250 - Centro	https://www.objetivaimovel.com.br/	55,50	2,00	2,52	2,00	2,00	4.052,43
11	Rua Guanabá, 65 - Ouro Branco	https://www.foxterciamobilia.com.br/	74,00	2,00	2,52	1,00	2,00	3.247,30
12	Rua Bento Gonçalves, 3565 - Guarani	https://www.foxterciamobilia.com.br/	76,00	1,00	8,09	1,00	2,00	3.528,95
13	Rua Pinto Bandeira, 46 - Centro	https://comprar.newcore.com.br/	87,00	1,00	2,52	1,00	3,00	3.931,03
14	Rua Boa Saúde, 640 - Primavera	https://www.auxiliadorapredic.com.br/	47,00	1,00	2,52	2,00	3,00	5.265,96
15	Rua Sobradinho, 269 - São Jorge	https://www.foxterciamobilia.com.br/	45,00	2,00	0,32	2,00	2,00	5.000,00
16	Rua Altemar Dutra, 50 - Canudos	https://www.dapperimoveis.com.br/	62,00	2,00	2,52	2,00	1,00	4.209,68
17	Rua Atenas, 199 - Canudos	https://www.simplimob.com.br/	50,00	3,00	0,32	2,00	2,00	4.140,00
18	Rua Alfredo Marotzki, 16 - Canudos	https://comprar.newcore.com.br/	48,00	2,00	0,32	2,00	3,00	5.437,50
19	Rua Antônio Roberto Kroeff, 1755 - Sarandi	https://www.simplimob.com.br/	43,00	3,00	8,09	2,00	1,00	4.186,05
20	Rua Luiz de Brito, 132 - Ouro Branco	https://www.auxiliadorapredic.com.br/	75,00	1,00	2,52	1,00	1,00	3.480,00
21	Rua Blumenau, 68 - Ouro Branco	https://www.auxiliadorapredic.com.br/	51,47	1,00	8,09	1,00	2,00	3.846,90
22	Avenida Pedro Adams Filho, 2250 - Ourinhos	https://www.vilarica.com.br/	44,00	2,00	8,09	1,00	2,00	2.863,64
23	Rua Jaboti, 655 - São Jorge	https://www.foxterciamobilia.com.br/	62,48	2,00	2,52	1,00	2,00	3.370,68
24	R. Oswaldo Artur Hartz, 990 - Canudos	https://www.simplimob.com.br/	43,00	2,00	8,09	1,00	1,00	4.186,05
25	R. Dr. Karl Wilhelm Schinke, 668 - Canudos	https://www.simplimob.com.br/	59,00	2,00	2,52	1,00	1,00	3.477,97
26	Av. Nações Unidas, 2080 - Rio Branco	https://titaniumimoveis.com.br/	78,52	1,00	18,10	1,00	3,00	2.750,89





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

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 26	Total : 6
Utilizados : 26	Utilizadas : 6
Outlier : 0	Grau Liberdade : 20

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y^2

COEFICIENTES	VARIÇÃO
Correlação : 0,80166	Total : 1341385621020497,25000
Determinação : 0,64266	Residual : 479337183509247,75000
Ajustado : 0,55332	Desvio Padrão : 4895595,89585

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 7,19367	D-Calculado : 1,85855
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	69
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (4224841,641671 + 560171783,582561 * 1/X_1 + -1772090,860560 * X_2 + -2722782,990015 * \ln(X_3) + 3782529,264007 * X_4 + 3667800,538026 * \ln(X_5))^{0,5}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

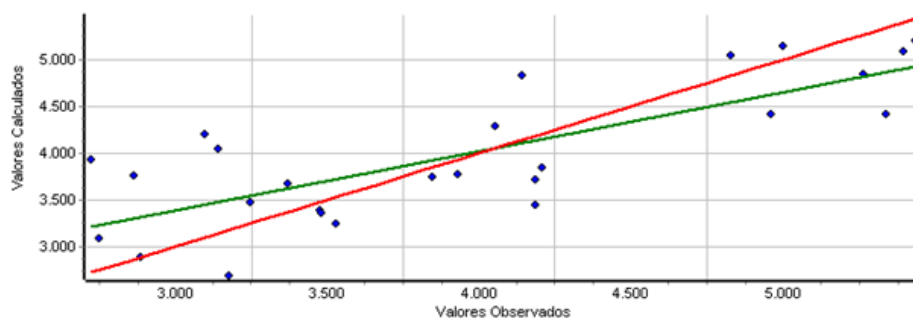
AMOSTRA	MODELO
Média : 3943,39	Coefic. Aderência : 0,60010
Variação Total : 19806158,32	Variação Residual : 7920510,67
Variância : 761775,32	Variância : 396025,53
Desvio Padrão : 872,80	Desvio Padrão : 629,31



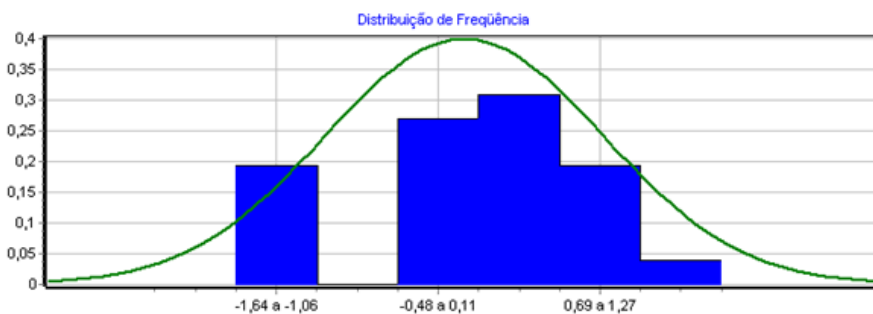


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

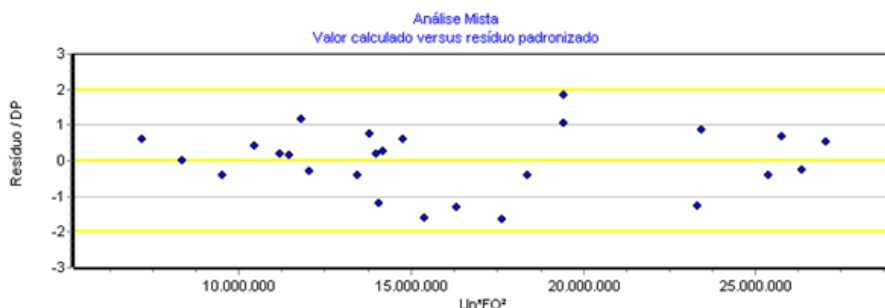
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

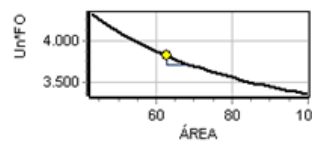




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

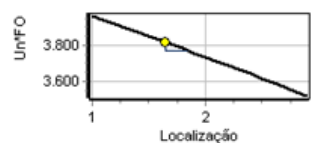
X₁ ÁREA

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 43,00 a 99,77
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,56 % na estimativa



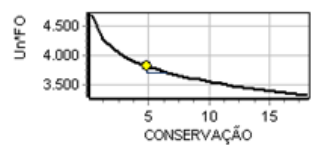
X₂ Localização

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -1,22 % na estimativa



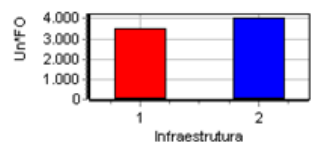
X₃ CONSERVAÇÃO

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,32 a 18,10
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,99 % na estimativa



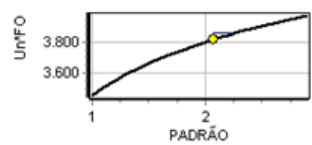
X₄ Infraestrutura

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 14,20 % na estimativa



X₅ PADRÃO

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 1,15 % na estimativa





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

Y Un*FO

Importada do excel
Tipo: Dependente
Amplitude: 2722,28 a 5437,50

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,55332)
X ₁ ÁREA	1/x	2,03	5,63	0,48730
X ₂ Localização	x	-1,15	26,42	0,54652
X ₃ CONSERVAÇÃO	ln(x)	-3,02	0,68	0,38053
X ₄ Infraestrutura	x	1,75	9,57	0,50956
X ₅ PADRÃO	ln(x)	1,36	18,97	0,53539

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA	Localização	CONSERVAÇÃO	Infraestrutura	PADRÃO	Un*FO
X ₁	1/x		30	22	6	22	41
X ₂	x	31		28	6	34	25
X ₃	ln(x)	-8	-4		5	9	56
X ₄	x	24	2	-38		5	36
X ₅	ln(x)	-20	-45	-30	14		29
Y	y ²	29	-17	-64	53	42	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
ÁREA	49,83			43,00	99,77
Localização	1,00			1,00	3,00
CONSERVAÇÃO	33,20		83,43	0,32	18,10
Infraestrutura	2,00			1,00	2,00
PADRÃO	3,00			1,00	3,00
Un*FO	3.968,91			2.722,28	5.437,50

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.351,99	3.968,91	4.502,08	-15,54%	13,43%	28,98%
Predição (80%)	2.801,46	3.968,91	4.863,78	-29,41%	22,55%	51,96%
Campo de Arbitrio	3.373,57	3.968,91	4.564,25	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	167.029,66	197.770,79	224.338,65
Predição (80%)	139.596,75	197.770,79	242.362,16
Campo de Arbitrio	168.104,99	197.770,79	227.436,58

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3968,91

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 197.770,79 (cento e noventa e sete mil, setecentos e setenta reais com setenta e nove centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	168.104,99
Arbitrado (R\$):	197.770,79
Máximo (R\$):	224.338,65

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

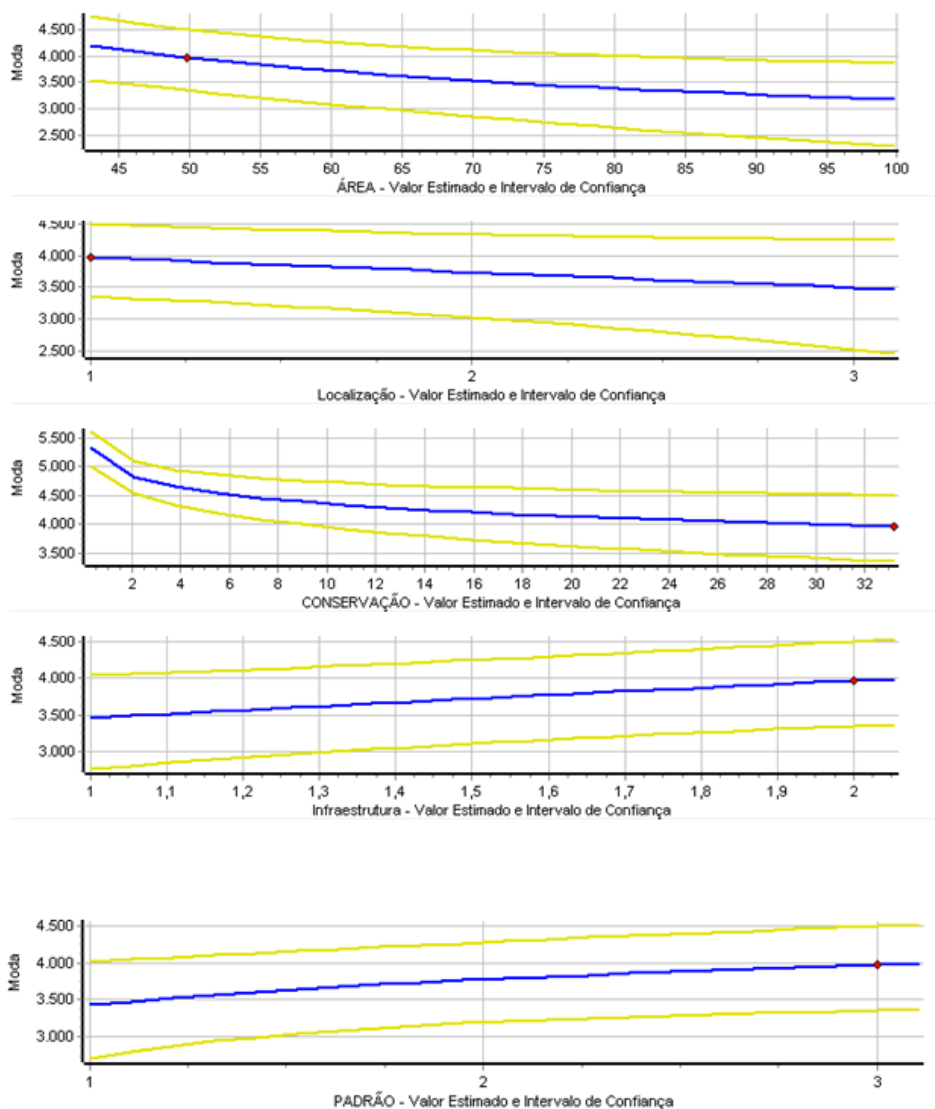
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 28,98 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



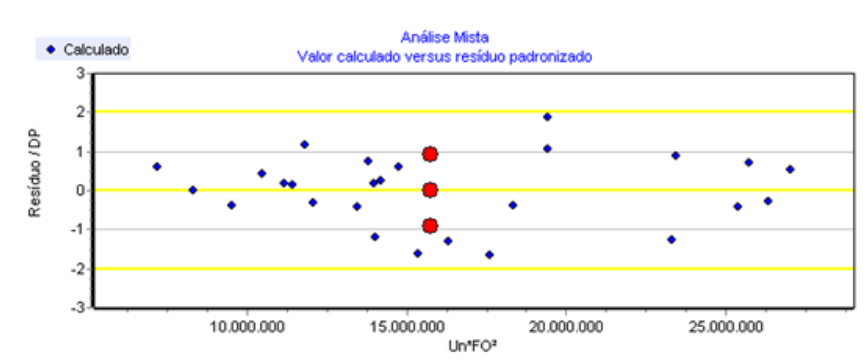


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





13.4 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2019. PG 11-12



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

- 3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.
- 3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.
- 3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.
- 3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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





13.5 PADRÃO CONSTRUTIVO, “TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS” DO IBAPE-SP, 2019. PG 18

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.





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

13.6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO- INFERÊNCIA

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	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	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		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	X	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%		20%		30%	X
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO				12 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011							
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU I			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		3.968,91
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.502,08
	MÍN	3.351,99
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	13,43%
	MÍN	-15,54%
Amplitude do intervalo de confiança		28,98%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III



25130000054350

Nome do documento: Laudo 327 2025 GPE 17291 Apto Novo Hamburgo_1.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Marcos Allan Santos Marian	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610	18/12/2025 12:39:25
Denise Ferreira Da Silva	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4933443	18/12/2025 14:19:20
Hellyson Diego Da Rocha Campelo	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075955	19/12/2025 08:59:56
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	09/01/2026 15:13:21

