



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 400/2025



Terreno com Benfeitorias
Rua João Rodrigues, 431 – Vila Piratini
Sapucaia do Sul/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
Dezembro / 2025



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 400/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno **matrícula nº 6.943 e GPE nº 17343**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0008967-7 - Alienação**

Localização¹

Rua João Rodrigues, 431 – Vila Piratini

Sapucaia do Sul/RS

Área avalianda²

Área do Terreno: 67,20m²

Área da Benfeitoria: 48,00m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação³

Valor do terreno: R\$ 51.950,00

Valor de mercado do imóvel: **R\$ 51.950,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Denise Ferreira da Silva

Engenheiro Civil Amaury do Espírito Santo

Engenheiro Civil Marcos Allan Santos Marian

Porto Alegre – RS, dezembro de 2025

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 6.943 av.3.6.943 da Comarca de Sapucaia do Sul.

² Conforme Certidão de Matrícula nº 6.943 da Comarca de Sapucaia do Sul, o valor da benfeitoria foi desconsiderado pelo seu péssimo estado de conservação.

³ Valor total do imóvel após aplicação do fator de comercialização. 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	7
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
9	METODOLOGIA.....	10
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	10
12	CONCLUSÃO	16
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	16
14	ANEXOS.....	17





25130000089677



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

1 SOLICITANTE

SPGG/SPE.

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **25/1300-0008967-7 - 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 6943**, referência livro 2-RG, às fls 1, 1v, 2, 2v, 3, 3v, 4, 4v datada de 04/11/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sapucaia do Sul - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 17343**;
- No **PROA: 25/1300-0008967-7**;
- 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**

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;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;





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

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada:**

Para cálculo do valor do venal, foi considerada como área do terreno e da benfeitoria os que constam na **Matrícula Nº 6943**, referência livro 2, às fls.1, 1v, datada de 04/11/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sapucaia do Sul – RS.

➤ **Vistoria/ localização:**

O imóvel avaliando está localizado na Vila Piratini, na Rua João Rodrigues e de acordo com a vistoria realizada no dia 16/12/2025 verificou-se que o imóvel se encontra em condição precárias. Foram removidas as aberturas, telhado, fiação, louças, metais, tomadas e interruptores e constam parte de parede já demolida, restando apenas o “*esqueleto*” da benfeitoria. A benfeitoria foi considerada sem valor, devido ao seu péssimo estado de conservação.

➤ **Variáveis adotadas**

Conforme a ABNT NBR 14.653-2, para identificar o valor de um bem, durante a etapa de planejamento da pesquisa, deve-se caracterizar o mercado em análise. Essa identificação pode ser realizada com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou através de hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Dessa forma, são estabelecidas variáveis relevantes para explicar a determinação do valor do objeto em estudo, descrito pela variável dependente. As variáveis independentes são definidas através de suas:

Características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio -- à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa (ABNT NBR 14.653-2:2011).

Nesta avaliação, foram utilizadas as seguintes variáveis:

- Área do Terreno - m² (Variável independente - quantitativa);
- Frente - m (Variável independente - quantitativa);
- Renda Média - IBGE 2022 (Variável independente - proxy);
- Valor unitário = R\$/m² (Variável dependente).

➤ **Avaliação por tratamento por fatores:** Devido às características do Imóvel avaliando, e ao porte da cidade o método adotado para a avaliação do imóvel foi tratamento por fatores. Afinal, no mercado existe uma escassez de dados amostrais com características e localização semelhantes ao imóvel a ser avaliado.

➤ **Fator prévio:**





25130000089677



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

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/SP⁴, 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 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO⁵

Rua João Rodrigues, 431 – Vila Piratini
Esteio/RS

⁴ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.

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





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 29° 48.921'S

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

Longitude: 51° 9.210'O

Identificação

Descrição conforme a Matrícula nº 6.943:

UM TERRENO situado nesta cidade, na Vila Piratini, composto de parte do lote número dezessete (17-p) da quadra "E" da planta respectiva, com a área de sessenta e sete metros e vinte decímetros quadrados (67,20m²), situado no lado ímpar da rua, medindo seis metros (6,00m) de frente, ao norte, no alinhamento da rua João Rodrigues, e a mesma largura nos fundos, ao sul, onde entesta com parte restante do lote número dezessete (17) de Nery Oliveira Carvalho, por onze metros e trinta centímetros (11,30m) de extensão de frente a fundos, por um lado, ao leste, divide-se com parte restante do lote número dezessete (17) do outorgado comprador, e onze metros e dez centímetros (11,10m) pelo outro lado, ao oeste, no alinhamento da rua Marques do Herval, com a qual faz esquina, localizado no quarteirão formado pelas ruas, João Rodrigues, Marques do Herval, São José e São Leopoldo. Proprietários: Renato Schmidt e sua esposa Aracy Schmidt, brasileiros, ele motorista, - ela do lar, domiciliados e residentes nesta cidade, na rua Avenida de Lúcio Bittencourt, digo, nesta cidade, na rua Marciano Caetano da Silveira, número 98, inscritos no CPF sob número 203.470.650/15. Procedência: Livro 2-Registro Geral, folhas 01, sob número 1 da matrícula 1.929 deste ofício. O imóvel supra havia sido prometido vender ao ora adquirente, por Contrato registrado no Livro 02-Registro Geral, sob número 01, matrícula 5.098 deste ofício. - O referido é verdade dou fé. Sapucaia do Sul, 27 de Agosto de 1980. O Oficial: - *[Assinatura]* (R\$ 101,00). -



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

Características do imóvel		
Formato do terreno: Regular		
Situação de quadra: Esquina		
Cota: No nível		
Vegetação: Rasteira		
Uso do solo: Residencial		
Acesso: Muito 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: 67,20m²		
Características da região e entorno		
Atividade predominante: Residencial		
Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal		
Zoneamento: Bairro		
Tráfego de pedestres: Baixo		
Tráfego de veículos: Baixo		
Pavimentação logradouro: Asfalto		
Pavimentação passeio: Basalto irregular		
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☐ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☒ 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/prças, ☐ Posto policial, ☒ Posto de saúde, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação, ☐ Sem influências valorizantes		
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes, ☒ Sem influências desvalorizantes		
Condição de ocupação*		
☐ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado)	☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria





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

7.2 BENFEITORIA

Unidade Habitacional	Idade aparente: 40	Área = 48,00m²	Nº de pav. 01		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento		
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box		
	☒ Econômico	☐ Regular	☒ Casa		
	☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☐ Médio	☐ Reparos simples	☐ Loja		
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
	☐ Outros	☒ Sem valor	☐ Outros		
	Material utilizado:				
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☒ Portante
☐ Lajota	☐ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☐ Ferro	☐ Tijolo à vista	☐ Concreto
☐ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ PVC	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☒ Outros	☐ Madeira	☐ N. identificada
☐ Vinílico	☐ Aglomerado	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☒ S/forro	☐ Capim		☐ Pedra	
☒ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☒ Outros		☐ Outros	

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

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Sapucaia do Sul localiza-se na mesorregião Metropolitana de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 132.107 habitantes⁶. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada no setor de serviços e no setor industrial, no município fica o Parque Zoológico de Sapucaia do Sul.

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

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





9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

() metodologia científica - inferência estatística:

(x) metodologia clássica - fatores de homogeneização.

Conforme disposto na ABNT NBR 12653-2:2011 – Parte 2: Imóveis Urbanos - Subitem 8.2.1.4.2: “O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando”. Além disso, os fatores devem ser calculados por metodologia científica, sendo justificados de forma prática e teórica. Ainda, a aplicação dos fatores deve ser restrita a tipologia do imóvel avaliando, a abrangência regional e o campo de aplicação

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

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

Pontos obtidos: 11

Grau de Precisão

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Terreno (m²)	67,20
Frente (m)	6,00m
Renda Média (IBGE 2022) (média dos setores lindeiros 1408,20 e 1705,08	3.109,15
Valor Unitário (R\$/m²)	773,08

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Segundo Júnior (2019)⁷, a técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em modificar os preços dos elementos da amostra, com base em seus diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma). Para o cálculo dessas relações, realiza-se a análise através da regressão linear simples das variáveis. O uso da regressão possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

⁷ JÚNIOR, R. N.: **Avaliação de Bens, Princípios Básicos e Aplicações**. 3ª ed. Leud, 2019.





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

		Intervalo Adm
		Item 2 - NBR 14653
Número de Elementos	15	Grau III
Número de Variáveis Independentes	3	

Elem	VARIÁVEIS				VU R\$/m²
	VALOR	ÁREA	FRENTE	RENTA BAIRRO	
2	430000,00	380,00	10,00	2993,20	1018,42
7	233000,00	298,00	10,00	2233,58	703,69
8	370000,00	385,00	11,00	2892,72	864,94
9	273000,00	268,29	10,00	3442,60	915,80
11	320000,00	344,87	15,00	3046,39	835,10
13	220000,00	340,00	17,00	2590,20	582,35
14	290000,00	352,68	12,00	3020,03	740,05
15	180000,00	315,00	10,50	4169,90	514,29
16	200000,00	300,00	10,00	2534,29	600,00
17	260000,00	308,06	10,70	3046,39	759,59
18	260000,00	337,50	11,00	2352,93	693,33
20	109000,00	300,00	10,00	2113,85	327,00
22	190000,00	200,00	10,00	3346,27	855,00
24	230000,00	300,00	10,00	2970,68	766,67
25	260000,00	426,46	12,23	4113,26	609,67
Avaliando		67,20	6	3109,150	

Média	719,06
S (Desv. Padrão)	174,70
CV (Coef. De Variação)	24,30%

Elem	VU	F ÁREA	F FRENTE	RENTA BAIRRO	Fatores em Conjunto	Intervalo Adm Item 4	V Hom mult	V Hom aditivo	Ti²	Ri² (mult)	Ri² (adit)
1	1018,42	1,001649296	1,048170426	1,007839	1,06	Grau III	1077,62	1077,14	89617,2941	3504,614521	3448,100098
2	703,69	1,00121641	1,048170426	1,062396	1,11	Grau III	784,56	782,35	236,1846497	6540,446286	6187,515018
3	864,94	1,001675704	1,060946993	1,014732	1,08	Grau III	932,73	931,84	21279,65847	4596,026196	4476,470627
4	915,80	1,00105966	1,048170426	0,978122	1,03	Grau III	939,91	940,85	38706,8211	581,2217113	627,4613031
5	835,10	1,001463796	1,115327688	1,004228	1,12	Grau III	936,71	936,16	13464,74961	10325,9391	10213,67435
6	582,35	1,001438086	1,144663555	1,036066	1,19	Grau III	691,63	688,44	18688,70382	11942,06079	11254,16562
7	740,05	1,00150503	1,074038881	1,006014	1,08	Grau III	800,82	800,40	440,4986595	3693,707718	3642,931771
8	514,29	1,001306124	1,054520011	0,933573	0,99	Grau III	506,96	508,83	41932,33416	53,65053321	29,72096814
9	600,00	1,001226964	1,048170426	1,040107	1,09	Grau III	654,93	653,70	14175,18248	3017,115436	2883,977852
10	759,59	1,001269498	1,057081437	1,004228	1,06	Grau III	807,37	807,13	1642,900733	2282,626867	2259,498992
11	693,33	1,001424888	1,060946993	1,053436	1,12	Grau III	776,00	773,63	661,8395269	6834,00079	6447,087199
12	327,00	1,001226964	1,048170426	1,071539	1,12	Grau III	367,72	366,55	153710,7106	1658,319893	1563,901856
13	855,00	1,000699549	1,048170426	0,984343	1,03	Grau III	882,77	883,40	18479,79906	771,2650525	806,4173756
14	766,67	1,001226964	1,048170426	1,009375	1,06	Grau III	812,13	811,73	2266,435146	2066,604861	2030,325197
15	609,67	1,00189473	1,077095848	0,936896	1,01	Grau III	616,40	619,36	11966,01157	45,29742879	93,81572977
								Σ	427269,1237	57912,89719	55965,06395

	V Hom mult	V Hom aditivo
Média	773,08	772,10
S (Desv. Padrão)	197,86	182,87
CV (Coef. De Variação = S/Média)	25,59%	23,68%
Coeficiente de Homogeneidade	86,45%	86,90%





- ### 11.1.3 VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

Tabela de Chauvenet			V Hom Mult	V Hom Ad	Teste Ch Mult	Teste Ch Ad	Resultado Mult	Resultado Ad
2,1	crítico	1	1077,62	1077,14	1,54	1,67	Ok	Ok
n	d/s	2	784,56	782,35	0,06	0,06	Ok	Ok
5	1,65	3	932,73	931,84	0,81	0,87	Ok	Ok
6	1,73	4	939,91	940,85	0,84	0,92	Ok	Ok
7	1,8	5	936,71	936,16	0,83	0,90	Ok	Ok
8	1,86	6	691,63	688,44	0,41	0,46	Ok	Ok
9	1,92	7	800,82	800,40	0,14	0,15	Ok	Ok
10	1,96	8	506,96	508,83	1,34	1,44	Ok	Ok
12	2,03	9	654,93	653,70	0,60	0,65	Ok	Ok
14	2,1	10	807,37	807,13	0,17	0,19	Ok	Ok
16	2,16	11	776,00	773,63	0,01	0,01	Ok	Ok

➤ Intervalo de Confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (ABNT NBR 14653-2:2011)¹⁰;

¹⁰ ABNT NBR 14653-2: **Avaliação de Bens. Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.



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

INTERVALO DE CONFIANÇA		
t crítico =	1,345	
Limites	$L = X_m \pm t_{crit} * S/\sqrt{n}$	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	704,37	708,59
L. superior =	841,80	835,61
IC = (Ls-Li)/M	17,78%	16,45%
Grau de Precisão	III	III

- Intervalo de Predição: estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade (ABNT NBR 14653-2:2011).

INTERVALO DE PREDIÇÃO		
t crítico =	1,345	
Limites	$L_{si} = X_m \pm t_{crit} * S/(\sqrt{(1+1/n)})$	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	704,52	708,73
L. superior =	841,64	835,47
IC = (Ls-Li)/M	17,74%	16,41%
Grau de Precisão	III	III

- Distribuição Normal¹¹: A probabilidade através da curva normal padrão é obtida por meio das áreas sob o gráfico da função densidade, as quais são encontradas em tabelas. Em geral, essas tabelas fornecem a probabilidade de que a variável normal padrão Z esteja entre zero e um valor z, isto é, $P(0 < Z < z)$, e $Z = (X - \mu) / \sigma$, onde:

μ : Ponto de máximo da distribuição;

σ : Desvio Padrão

- Distribuição t de Student¹²: Aproxima-se da distribuição normal N(0,1) quando v (graus de liberdade) é significativamente grande. Para v pequeno, a curva da função densidade de probabilidade da distribuição t possui a mesma forma da normal padrão, sendo diferente somente no aspecto do achatamento. Ou seja, a curva da distribuição t é um pouco mais achatada, significando que essa distribuição possui maior variabilidade que a normal padrão, onde:

T crítico: valor tabelado obtido através dos graus de liberdade e grau de confiança desejado;

¹¹ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.

¹² AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.





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

Graus de liberdade	DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT: St(n) VALORES CRÍTICOS DE t tais que $P(-t_c < t < t_c) = 1 - p$															Graus de liberdade
	p = 90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%	4%	2%	1%	0,2%	0,1%	
1	0,158	0,325	0,510	0,727	1,000	1,378	1,963	3,078	6,314	12,706	15,894	31,821	63,657	318,309	636,619	1
2	0,142	0,289	0,445	0,617	0,816	1,061	1,386	1,886	2,920	4,303	4,849	6,965	9,925	22,327	31,598	2
3	0,137	0,277	0,424	0,584	0,765	0,978	1,250	1,638	2,353	3,182	3,482	4,541	5,841	10,214	12,924	3
4	0,134	0,271	0,414	0,569	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,776	2,998	3,747	4,604	7,173	8,610	4
5	0,132	0,267	0,408	0,559	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	2,756	3,365	4,032	5,893	6,869	5
6	0,131	0,265	0,404	0,553	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	2,612	3,143	3,707	5,208	5,959	6
7	0,130	0,263	0,402	0,549	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,385	2,517	2,998	3,499	4,785	5,408	7
8	0,130	0,262	0,399	0,546	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,449	2,896	3,355	4,501	5,041	8
9	0,129	0,261	0,398	0,543	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,262	2,398	2,821	3,250	4,297	4,781	9
10	0,129	0,260	0,397	0,542	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,359	2,764	3,169	4,144	4,587	10
11	0,129	0,260	0,396	0,540	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	2,201	2,328	2,718	3,106	4,025	4,437	11
12	0,128	0,259	0,395	0,539	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	2,179	2,303	2,681	3,055	3,930	4,318	12
13	0,128	0,259	0,394	0,538	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	2,160	2,282	2,650	3,012	3,852	4,221	13
14	0,128	0,258	0,393	0,537	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	2,145	2,264	2,624	2,977	3,787	4,140	14
15	0,128	0,258	0,393	0,536	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	2,131	2,248	2,602	2,947	3,733	4,073	15
16	0,128	0,258	0,392	0,535	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	2,120	2,235	2,583	2,921	3,686	4,015	16
17	0,128	0,257	0,392	0,534	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,224	2,567	2,898	3,646	3,965	17
18	0,127	0,257	0,392	0,534	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,214	2,552	2,878	3,610	3,922	18
19	0,127	0,257	0,391	0,533	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,205	2,539	2,861	3,579	3,883	19
20	0,127	0,257	0,391	0,533	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	2,086	2,197	2,528	2,845	3,552	3,850	20
21	0,127	0,257	0,391	0,532	0,686	0,859	1,063	1,323	1,721	2,080	2,189	2,518	2,831	3,527	3,819	21
22	0,127	0,256	0,390	0,532	0,686	0,858	1,061	1,321	1,717	2,074	2,183	2,508	2,819	3,505	3,785	22
23	0,127	0,256	0,390	0,532	0,685	0,858	1,060	1,319	1,714	2,069	2,177	2,500	2,807	3,485	3,752	23
24	0,127	0,256	0,390	0,531	0,685	0,857	1,059	1,318	1,711	2,064	2,172	2,492	2,797	3,467	3,718	24
25	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,316	1,708	2,060	2,166	2,485	2,787	3,450	3,685	25
26	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,315	1,706	2,056	2,162	2,479	2,779	3,435	3,650	26
27	0,127	0,256	0,389	0,531	0,684	0,855	1,057	1,314	1,703	2,052	2,158	2,473	2,771	3,421	3,635	27
28	0,127	0,256	0,389	0,530	0,684	0,855	1,056	1,313	1,701	2,048	2,154	2,467	2,763	3,408	3,618	28
29	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,311	1,699	2,045	2,150	2,462	2,756	3,396	3,600	29
30	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,310	1,697	2,042	2,147	2,457	2,750	3,385	3,585	30
35	0,126	0,255	0,388	0,529	0,682	0,852	1,052	1,306	1,690	2,030	2,133	2,438	2,724	3,340	3,540	35
40	0,126	0,255	0,388	0,529	0,681	0,851	1,050	1,303	1,684	2,021	2,123	2,423	2,704	3,307	3,490	40
50	0,126	0,254	0,387	0,528	0,679	0,849	1,047	1,299	1,676	2,009	2,109	2,403	2,678	3,261	3,474	50
60	0,126	0,254	0,387	0,527	0,679	0,848	1,045	1,296	1,671	2,000	2,099	2,390	2,660	3,232	3,450	60
120	0,126	0,254	0,386	0,526	0,677	0,845	1,041	1,289	1,658	1,980	2,076	2,358	2,617	3,160	3,400	120
=	0,126	0,253	0,524	0,524	0,674	0,842	1,036	1,282	1,645	1,960	2,054	2,326	2,576	3,090	3,291	=
	p = 90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%	4%	2%	1%	0,2%	0,1%	

11.1.5 VALORES HOMOGENEIZADOS

A seguir, apresenta-se a tabela que compara o valor unitário dos dados e seu respectivo valor homogeneizado. Além disso, apresenta-se o gráfico de aderência do modelo.

Elem	Valor Unitário Original	V. Homog.
1	1.018,42	1.077,62
2	703,69	784,56
3	864,94	932,73
4	915,80	939,91
5	835,10	936,71
6	582,35	691,63
7	740,05	800,82
8	514,29	506,96
9	600,00	654,93
10	759,59	807,37
11	693,33	776,00
12	327,00	367,72
13	855,00	882,77
14	766,67	812,13
15	609,67	616,40





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



11.1.6 RESULTADOS

Amplitude Intervalo de Confiança 80%				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	704,37	47.333,49	708,59	47.617,47
Máximo	841,80	56.568,64	835,61	56.152,79

Campo de arbítrio: + 15% NBR 14653:2				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	657,12	44.158,40	656,29	44.102,36
Máximo	889,04	59.743,72	887,92	59.667,90

Marcar com X Valor Homogeneizado escolhido:	
Valor Homogeneizado Multiplicativo	x
Valor Homogeneizado Aditivo	

Intervalo de Confiança de 80%			
Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário =	704,37	773,08	841,80
Valor Total =	47.333,49	51.951,06	56.568,64

NBR 14653 - Parte 2 - Anexo A.10 - Avaliação Intervalar - Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

- ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80 % para a estimativa de tendência central(9);
- ao campo de arbítrio

9) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.





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 (arredondado¹³) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 51.950,00

(Cinquenta e um mil, novecentos e cinquenta reais)

data de referência da avaliação: dezembro/2025

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

DENISE FERREIRA DA SILVA

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) 49857-2
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4933443-02

MARCOS ALLAN SANTOS MARIAN

Engenheiro Civil – CREA (PR) 128151
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 5075610/01

AMAURY DO ESPIRITO SANTO

Engenheiro Civil – CREA(RS) 54474
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 5121124/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

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

Porto Alegre, dezembro de 2025.

¹³Conforme 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: Fachada principal



Fonte: vistoria (16/12/2025)

Figura 2: vista geral



Fonte: vistoria (16/12/2025)





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

DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA 6.943



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Folhas 1 de 8

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

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: 101691.2.0006943-87

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL	FOL.	MATRÍCULA
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	1	6.943
Sapucaia do Sul, 27 de Agosto de 1980		

6.943

UM TERRENO situado nesta cidade, na Vila Piratini, composto de parte do lote número dezesete (17-p) da quadra "E" da planta respectiva, com a área de sessenta e sete metros e vinte decímetros quadrados (67,20m²), situado no lado ímpar da rua, medindo seis metros (6,00m) de frente, ao norte, no alinhamento da rua João Rodrigues, e a mesma largura nos fundos, ao sul, onde entesta com parte restante do lote número dezesete (17) de Nery Oliveira Carvalho, por onze metros e trinta centímetros (11,30m) de extensão de frente a fundos, por um lado, ao leste, divide-se com parte restante do lote número dezesete (17) do outorgado comprador, e onze metros e dez centímetros (11,10m) pelo outro lado, ao oeste, no alinhamento da rua Marques do Herval, com a qual faz esquina, localizado no quarteirão formado pelas ruas, João Rodrigues, Marques do Herval, São José e São Leopoldo. Proprietários: Renato Schmidt e sua esposa Aracy Schmidt, brasileiros, ele motorista, ela do lar, domiciliados e residentes nesta cidade, na rua Avenida da Lúcio Bittencourt, digo, nesta cidade, na rua Marciano Caetano da Silveira, número 98, inscritos no CPF sob número 203.470.650/15. Procedência: Livro 2-Registro Geral, folhas 01, sob número 1 da matrícula 1.929 deste ofício. O imóvel supra havia sido prometido vender ao ora adquirente, por Contrato registrado no Livro 02-Registro Geral, sob número 01, matrícula 5.098 deste ofício. O referido é verdade dou fé. Sapucaia do Sul, 27 de Agosto de 1980. O Oficial: *[Assinatura]* (R\$ 101,00). -

R.1-6.943. - 27 de Agosto de 1980. - COMPRA E VENDA -

Adquirente: Eronides da Silva Teixeira, brasileiro, casado com Neusa Mari Teixeira, comerciante, domiciliado e residente nesta cidade, à Avenida Lúcio Bittencourt, número 237, inscritos no CPF sob número 148.630.220/34. Transmitedor: Renato Schmidt e sua esposa Aracy Schmidt, brasileiros, acima qualificados. Preço R\$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros), avaliado em R\$ 55.000,00, (cinquenta e cinco mil cruzeiros). Escritura Pública de Compra e Venda de 21 de Agosto de 1980, lavrada no Tabelionato desta cidade, pelo tabelião Dirceu José Mariani, no Livro 49, folhas 036 e 038, sob número 10.041/5872. Não há condições. Dou fé. Sapucaia do Sul, 27 de Agosto de 1980. O Oficial: *[Assinatura]* (R\$ 369,00). -

Av.2-6.943. - 08 de setembro de 1980. - AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Retificação e Ratificação de 03 de setembro de 1980, lavrada no Tabelionato desta cidade, pelo Tabelião Dirceu José Mariani, no Livro 10-C, folhas 199, sob número 1.411/871, para constar que o nome correto do adquirente do R.1 desta matrícula é Eronides da Silva Teixeira, e não como constou erroneamente. Dou fé. Sapucaia do Sul, 08 de setembro de 1980. O Oficial: *[Assinatura]* (R\$ 369,00). -

CONTINUA NA VERSÃO

Continua na Próxima Página

Rua Laurentino Juliano, 24, Bairro Paraíso - Fone: (51) 3474-2808 - CEP: 93.220-220 - Sapucaia do Sul-RS





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



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Folhas 2 de 1

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Continuação da Página Anterior -

CNM: 101691.2.0006943-87

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEKV-TN9MT-LDP-JN-L75UT>

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL	
LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL
FLS.	MATRICULA
1	6.943
ia do Sul, 08 de setembro de 1980. O Oficial: - <i>[Assinatura]</i> (Cr\$ 27,00). - Av.3.6.943. 26 de maio de 1.982.: AVERBAÇÃO.: Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito ao -- Oficial deste Cartório, por Eronides da Silva Teixeira, para constatar que sobre o imóvel retro foi construído UM PRÉDIO RESIDENCIAL- DE ALVENARIA com 48,00m2., de área construída que tomou o número - 431 da rua João Rodrigues esquina com a rua Marques do Herval na - Vila Piratini, tudo conforme Carta de Habite-se número 198/82. Pa- gou a Taxa do IAPAS, Certificado de Quitação número 029872., e re- ferido requerimento que fica arquivado neste Cartório. Valor apro- ximado do imóvel: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil cruzeiros). Dou fé Sapucaia do Sul, 26 de maio de 1.982. O Oficial-ajudante: - <i>[Assinatura]</i> (R\$ 1.824,00).: R-4-6.943 23 de agosto de 1.982. COMPRA E VENDA.- Adquirente:-<u>Aracy Maria de Avila</u>, brasileira, desquitada, vendedora domiciliada e residente nesta cidade, na rua João Rodrigues, número 431, inscrita no CPF sob o número 266.494.540/87. Transmittente:-<u>Ero- nides da Silva Teixeira</u> e sua esposa <u>Neusa Mari Teixeira</u>, brasilei- ros, ele industrial, ela do lar, domiciliados e residente nesta ci- dade, na Avenida Lúcio Bitencourt, número 237, inscritos no CPF sob o número 148.630.220/34. Preço:-Cr\$ 2.200.000,00 (dois milhões e - duzentos mil cruzeiros), sendo Cr\$ 445.000,00 (quatrocentos e qua- renta e cinco mil cruzeiros), pagos diretamente pela compradora ao- vendedor e Cr\$1.755.000,00 (hum milhão, setecentos e cinquenta e -- cinco mil cruzeiros) mediante financiamento da Caixa Econômica Esta- dual do Rio Grande do Sul. Escritura Pública de Compra e Venda com pacto Adjeto de hipoteca e financiamento - Plano de Equivalência Sa- larial "FES" de 19 de agosto de 1.982, lavrada no Tabelionato desta cidade, pelo Tabelião Dirceu José Mariani, no Livro 62, fls. 004 à 010, sob o número 11.631/7.062. Condições:-As da Escritura. Dou fé. Sapucaia do Sul, 23 de agosto de 1.982. O Oficial-ajudante:- <i>[Assinatura]</i> (Cr\$5.875,00).- R-5-6.943 23 de agosto de 1.982. HIPOTECA.- Devedora:-<u>Aracy Maria de Avila</u>, brasileira, desquitada, vendedora,- domiciliada e residente nesta cidade, na rua João Rodrigues, número 431, inscrita no CPF sob o número 266.494.540/87. Credora:-<i>[Assinatura]</i>	

Continua na Próxima Página -





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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Folhas 3 de

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Continuação da Página Anterior -*****-

CNM: 101691.2.0006943-87

6.943/2		REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL	
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	
		Sapucaia do Sul, 23 de AGOSTO de 1982	2
			6.943/2

Continuação da matrícula número 6.943.*****

Credora: -Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, autarquia--
de Assistência à Pequena economia privada, cadastrada no CGC/MF sob
o número 92.818.400/0001, com sede em Porto Alegre, na Avenida Bor-
ges de Medeiros, número 521. Valor do financiamento: -Cr\$1.755.000,00
(hum milhão, setecentos e cinquenta e cinco mil cruzeiros), equiva-
lente à 887,97364 UFC. Prazo: -A devedora pagará o financiamento em-
300 (trezentos) meses, em prestações mensais e consecutivas de Cr\$.
14.894,01 (quatorze mil, oitocentos e noventa e quatro cruzeiros e u-
m centavo), que acrescida dos encargos legais importa em Cr\$.
20.254,36 (vinte mil, duzentos e cinquenta e quatro cruzeiros e tri-
ta e seis centavos), calculadas segundo o Plano de Equivalência Sa-
larial e em conformidade com o Sistema de Amortização Misto, de que
trata a R/BNH 157/82 do Banco Nacional da Habitação à taxa nominal-
de juros 7,5% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 7,763%, ven-
cendo-se a primeira prestação em 19 de setembro de 1.982, e decre-
scento as prestações seguintes, de uma para a outra, em progressão -
aritmética, cuja razão é Cr\$ 22,85 (vinte e dois cruzeiros e oiten-
ta e cinco centavos). Ocorrendo impontualidade na satisfação de ---
qualquer obrigação de pagamento a quantia a ser paga corresponderá-
ao valor da obrigação em cruzeiros na data do vencimento, acrescida
de juros simples calculados à taxa que vigorar na data do pagamento
de acordo com regulamentação do BNH. Na eventual execução judicial-
ou extrajudicial do contrato, a devedora ficará sujeito à multa de-
10% sobre o saldo devedor, além das custas e honorários de advoga-
dos devidos à base de 20% sobre o valor da causa e demais cominações
legais. Para garantia do financiamento e demais obrigações assumidas
a devedora dá a credora em primeira e especial hipoteca sem concor-
rência de qualquer ônus o Prédio Residencial de Alvenaria com ---
48,00m2., de área construída sob o número 431 da rua João Rodrigues
esquina com a rua Marques do Herval a que se refere a Av-3-6.943, e
o terreno respectivo descrito na matrícula 6.943, que foi avaliado-
tudo para os efeitos do artigo 818 do Código Civil em Cr\$1.950.000,
00 (hum milhão, novecentos e cinquenta mil cruzeiros). Escritura Pu-
blica de Compra e Venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamen-
to - Plano de Equivalência Salarial "PES" de 19 de agosto de 1.982,
lavrada no Tabelionato desta cidade, pelo Tabelião Dirceu José Ma-
riani, no Livro 62, fls. 004 à 010, sob o número 11.631/7.062. Con-
dições: -As da Escritura. Dou fé. Sapucaia do Sul, 23 de agosto de-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -*****-



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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Folhas 4 de 8

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 101691.2.0006943-87

6.943/2



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS | MATRÍCULA

2	6.943/2
---	---------

de 1.982. O Oficial-ajudante: - *[assinatura]* - (Cr\$5.130,00)

Av-6-6.943 23 de agosto de 1.982. CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL --
Certifico que a Cédula Hipotecária Integral número 03075, série"D" emitida nos termos do Decreto-Lei 70, de 21 de novembro de 1.966, - e RD 21/75 do Banco Nacional da Habitação, representativa de hipoteca de 1º grau, pela Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul -- Autarquia de Crédito, inscrita no CGC sob o número 92.818.400, sita rua Uruguai, número 300, Porto Alegre, que temo como devedora principal Aracy Maria de Avila, vendedora, desquitada, brasileira, inscrita no CPF sob o número 266.494.540/87, residente à rua João Rodrigues, número 431, nesta cidade, e favorecida a mesma Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, acima qualificada. Consta: Divida inicial:--Cr\$ 1.755.000,00 (hum milhão, setecentos e cinquenta e cinco mil cruzeiros). Data de constituição da dívida:--(em branco) -- Taxa nominal de juros:--7,5% ao ano. Número de prestações mensais:--300 (trezentas). Sistema de Amortizações:--SAM. Plano de Correção:--PES. Época para reajustamento das prestações:--Julho cada ano. Data de vencimento da 1ª prestação:--(--) Valor da 1ª prestação:--Cr\$.... 20.254,36 (vinte mil, duzentos e cinquenta e quatro cruzeiros e trinta e seis centavos). Multa contratual:--10%. Local de pagamento:--Agência Esteio, Individualização do imóvel:--Rua João Rodrigues, número 431, Vila Piratini, nesta cidade. Dou fé. Sapucaia do Sul, 23 de agosto de 1.982. O Oficial-ajudante:--Rui da Silva -- (Cr\$3.430.CO).--

R-7/6.943 (R-sete/seis mil, novecentos e quarenta e três), em 18 de maio de 1989. -

ADJUDICAÇÃO - Nos termos da Carta de Adjudicação passada em 26 de abril de 1989, pelo Escrivão do 2º Cartório Judicial desta cidade, Moises Vieira de Azevedo, extraída dos autos da execução (Processo número 1718/029), contra Aracy Maria de Avila, brasileira, desquitada, vendedora, com C.P.F. número 266.494.540-87, residente e domiciliada nesta cidade, assinada pelo Exmo. Sr. Dr. Delmar Hochheim, Juiz de Direito da 2ª Vara desta Comarca, fica constando que por sentença, o imóvel objeto desta matrícula foi adjudicado a favor da credora Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, com sede em Porto Alegre-RS, na Av. Borges de Medeiros número 521, e C.G.C.M.F. sob o número 92.818.400/0001, pelo valor de seis milhões

CONTINUA A FOLHAS 3

Continua na Próxima Página -

/alide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEKKV-TN9MT-LDPJN-L75UT>

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis

Documento
PROA
Assinado



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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL
Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Folhas 5 de 8

Continuação da Página Anterior

CNM: 101691.2.0006943-87

- CONTINUAÇÃO DA M-6.943

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sapucaia do Sul, 18 de maio de 1989

FICHA	MATRÍCULA
-3-	-6.943-

cento e vinte e um mil, trezentos e quatorze cruzados e setenta e cinco centavos (Cz\$6.121.314,75) e avaliado para efeitos fiscais em NCz\$6.121,31 (seis mil, cento e vinte e um cruzados novos e trinta e um centavos), conforme guia informativa sob o número 427 de 18 de maio de 1989.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 29.598.-
A Ajudante: Servilap Jorap Alunk.-
CUSTAS: NCz\$28,87.-

AV-8/6.943(AV-oito/seis mil, novecentos e quarenta e três), 17-1-90.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos da cláusula vigésima nova (29ª) do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública, celebrado em 28 de dezembro de 1989, fica CANCELADA a hipoteca objeto do R-5/6.943, objeto desta matrícula, em virtude da autorização da credora, Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, contida na referida Cláusula.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 31.248.-
A Ajudante: Servilap Jorap Alunk.-
CUSTAS: NCz\$198,00.-

R-9/6.943(R-nove/seis mil, novecentos e quarenta e três), 17-1-1990.
TÍTULO - Compra e Venda com Pacto Adjeto de Hipoteca -
TRANSMITENTE - Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, autarquia de assistência à pequena economia privada, com sede em Porto Alegre-RS, na Av. Borges de Medeiros número 521, com C.G.C.MF. sob o número 92.818.400/0001-27, representada por sua procuradora, Dra. Amparo Calvete Daudt.-

ADQUIRENTES - RODOLFO LUIZ RODRIGUES CORREA, funcionário público - estadual, com RG sob o número 7007405017-SSP/RS e com C.P.F. sob o número 121.962.580-91, e sua esposa VERA LÚCIA SANTOS CORREA, do lar, com RG sob o número 2003013832-SSP/RS e com C.P.F. sob o número 264.615.010-53, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei 6.515/77 (6-12-1980, Lº B-27, folha 184v, termo nº 10.835, 2ª Zona POA-RS), residentes e domiciliados nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO - Instrumento Particular com Força de Escritura Pública, celebrado em 28 de dezembro de 1989.-

IMÓVEL - O constante nesta matrícula.-

VALOR - Adquirido por NCz\$65.809,45 (sessenta e cinco mil, oitocentos e nove cruzados novos e quarenta e cinco centavos), e avaliado para efeitos fiscais no mesmo valor, conforme guia informativa sob o número 1436, de 02-01-1990, arquivada neste Ofício.-

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEKV-TN9MT-LDP-JNL75UT>

V

Continua na Próxima Página

Documento gerado oficialmente pelo



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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Folhas 6 de 8

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 101691.2.0006943-87

- FICHA -		- MATRÍCULA -	
- 3 -		- 6.943 -	
- VERSO -			

CONDIÇÕES - As constantes do contrato.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 31.248.

A Ajudante: Rodolfo Luiz Rodrigues Correa

CUSTAS: NC\$593,00.

R-10/6.943 (R-dez/seis mil, novecentos e quarenta e três), 17-01-1990

TÍTULO - Ônus/Hipoteca -

DEVEDORES - Rodolfo Luiz Rodrigues Correa e sua esposa Vera Lucia Santos Correa, já qualificados.

CREDORES - CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia de Assistência à Pequena Economia Provada, com sede em Porto Alegre-RS, na Av. Borges de Medeiros número 521, com C.G.C.MF. sob o número 92.818.400/0001-27, representada por seu procurador, Dr. Nário Schneider.

FORMA DO TÍTULO - Instrumento Particular com Força de Escritura Pública, celebrado em 28 de dezembro de 1989.

VALOR DO EMPRÉSTIMO - NC\$54.728,50 (cinquenta e quatro mil, sete centos e vinte e oito cruzados novos e cinquenta centavos).

TAXA DE JUROS - nominal 4,0% ao ano - efetiva: 4,074% ao ano.

PRAZO - vinte (20) anos.

FORMA DE PAGAMENTO - Pagáveis por meio de 240 (duzentos e quarenta prestações mensais, no valor total inicial de NC\$480,10 (quatrocentos e sessenta cruzados novos e dez centavos), com vencimento da primeira prestação para o dia 28 de janeiro de 1990.

OBJETO DA GARANTIA - Em primeira e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade dos devedores.

VALOR DA GARANTIA - Avaliada para os efeitos do art. 618 do Código Civil de acordo com a cláusula quarta, parágrafo terceiro do contrato.

CONDIÇÕES - As demais condições constam do contrato.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 31.248.

A Ajudante: Rodolfo Luiz Rodrigues Correa

CUSTAS: NC\$560,00.

AV-11/6.943 (AV-onze/seis mil, novecentos e quarenta e três), em 17 de janeiro de 1990.

CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL - Em representação do crédito hipotecário objeto do R-10/6.943, desta matrícula, foi emitida em 28 de dezembro de 1989, a Cédula Hipotecária Integral sob o número 161943, Série "N", em que é Emitente e Favorecida CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, já qualificada, e Devedores Rodolfo Luiz Rodrigues Correa e sua esposa Vera Lucia Santos Correa, também já qualificados, no valor inicial de NC\$54.728,50, à taxa de ju

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEKKV-TN9MT-LDPJN-L75UT>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Direitos Reservados

Continua na Próxima Página





Valide aqui
este documento

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNUM: 101691.2.0006943-87

- CONTINHAÇÃO DA M-6.943 -

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA - MATRÍCULA

-4- -6.943-

Sapucaia do Sul, 17 de janeiro de 19 90

ros de 4,0% ao ano (nominal), no prazo de 240 prestações mensais, com valor inicial total de NC\$460,10, com vencimento da primeira prestação para o dia 28-01-1990, tendo como local de pagamento Porto Alegre-RS.-

PROTÓCOLO - Título apontado sob o número 31.249.-

A Ajudante: *Venilton Jorip de mel*

CUSTAS: NC\$899,00.-

R-12/6.943 (R-doze/seis mil, novecentos e quarenta e tres), em 6 de abril de 1995.-

TÍTULO - Dação em Pagamento -
TRANSMITENTES/DADORES - Rodolfo Luiz Rodrigues Correa, funcionário público estadual, com RG sob o número 7007405017-SSP/RS e com C.P.F. sob o número 121.962.580-91 e sua esposa Vera Lúcia Santos Correa, do lar, com RG sob o número 2003013832-SSP/RS e com C.P.F. sob o número 264.615.010-53, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade.-

ADQUIRENTE/TOMADORA - **CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL**, com sede em Porto Alegre-RS, na Avenida Borges de Medeiros número 521, com C.G.C.MF. sob número 92.818.400/0001-27, representada por seu procurador, Raul de Oliveira Santos.-

FORMA DO TÍTULO - Instrumento Particular, com Força de Escritura Pública, firmado em 5 de outubro de 1994.-

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

VALOR - Cr\$2.319.561,06 (dois milhões, trezentos e dezenove mil, quinhentos e sessenta e um cruzeiros reais e seis centavos), que corresponde a R\$843,48 e avaliado para efeitos fiscais R\$4.747,00, conforme guia informativa de pagamento sob o número 6.157, em 24 de agosto de 1994.-

CONDIÇÕES - A dação em pagamento visa a liquidação da dívida no valor acima mencionado, que corresponde ao saldo de prestações em atraso, acrescidos do saldo devedor do empréstimo, contraído dentro das normas do Sistema Financeiro de Habitação, para aquisição do imóvel descrito nesta matrícula, conforme Instrumento Particular com Força de Escritura Pública, firmado entre a tomadora e dadores, em 28 de dezembro de 1989. O imóvel objeto desta matrícula, encontra-se hipotecado em favor Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, conforme R-10/6.943 e AV-11/6.943.-

PROTÓCOLO - Título apontado sob o número 39.754.-

Sapucaia do Sul, 20 de abril de 1995.

Substituto: *[Assinatura]*

EMOLUMENTOS - R\$38,30

AV-13/6.943 (AV-treze/seis mil, novecentos e quarenta e tres), em 6 de abril de 1995.-

CANCELAMENTOS - Nos termos do campo 11, da Cédula Hipotecária Integral, número 181.943, série "N", emitida em 28 de dezembro de 1989, ficam **CANCELADAS** a hipoteca objeto do R-10, e a referida

Continua na Próxima Página -



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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Folhas 8 de 8

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 101691.2.0006943-87

FICHA	MATRICULA
-4-	-6.943-

Cédula Hipotecária Integral, constante do AV-11, em virtude da
autorização da credora, Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do
Sul, firmada em 31 de janeiro de 1994, por seu procurador Carlos
Moacir M. Tweede, que fica arquivada nestes Serviços.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 39.755.-

Sapuçaia do Sul, 20 de abril de 1995.

Sustituto: _____
EMOLUMENTOS - R\$11.90.-acd

AV-14/6.943 (AV-quatorze/se

AV-14/6.943 (AV-quatorze/seis mil, novecentos e quarenta e três), em 12 de agosto de 1999.-

INCORPORAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 5 de agosto de 1988, da Diretoria de Departamento de Registro de Imóveis, foi

1999, da Diretora do Departamento de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul, Suzana Maria Petrarca Guatimozin, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi incorporado ao patrimônio do ESTADO

DO RIO GRANDE DO SUL, em decorrência do artigo 9º, do Decreto nº 37.527, de 2 de julho de 1997, publicado no D.O.E., em 3 de julho de 1997, alterado pelo Decreto nº 37.575, de 15 de julho de 1997.

publicado no D.O.E., em 16 de julho de 1997, que modificou o disposto no artigo 11, III, da Lei Estadual N° 10.959, de 27 de maio de 1997, publicada no D.O.E., em 28 de maio de 1997 -

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 47.294, 12-8-1999.-

Sapucaia do Sul, 12 de agosto de 1992. -
Registrador e/ou Substituto: _____
EMOLUMENTOS - R\$9.40.- tmb _____

PROBONENTES - R\$9,40.- LIND

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEKKV-TN9MT-LDPJN-L75UT>

A

CONTINUA NA FICHA Nº

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Sapucaia do Sul-RS, 4 de novembro de 2025

Mônica Lira Silveira - Excrevente Autorizada

Total: Isento

Certidão Matrícula 6.943 - 8 páginas: Isento (0514.00.2900003.15740 = Isento)

Busca em livros e arquivos: Isento (0314.00.2500003.15740) = Isento)



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
101691 53 2025 00029207 56

Rua Laurentino Juliano, 24, Bairro Paraíso - Fone: (51) 3474-2808 - CEP: 93.220-220 - Sapucaia do Sul-RS

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento
PROA
Assinado



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

FICHA GPE 17343



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17343

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	17343	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	Tramita expediente N° 5684-24.00/15-5 - Venda PROA: 17/1000-0010478-6, REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016 e Lei Estadual nº 15.242/2018; Resolução nº 07/2018. Tramita a Ação Judicial nº 035/1.12.0002786-0 - Reintegração de Posse 20/1300-0002936-7 e 20/1300-0002934-0: TCL		
Em Alienação:	Sim	N° Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	14954	N° Alienação PROA/SPI:	0005684-2400/155
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2016	CIB:	
N° tomo antigo do imóvel:	6318	CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
N° Inscrição Municipal:	956500	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
N° Processo da Baixa SPI:	N° Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS

Data Consulta	N° Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
17/06/2021	17100000104786	08/09/2017	Ação Judicial		Ativo
21/06/2021	19130000046312	07/08/2019	Programação Financeira		Arquivado
22/06/2021	19130000072216	04/11/2019	Ação Judicial		Arquivado
23/06/2021	20130000029340	20/05/2020	Programação Financeira		Arquivado
24/06/2021	56842400155	16/11/2015	IMOVEIS		COM
06/08/2021	21130000062963	06/08/2021	Imóveis		Ativo
05/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
05/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
31/10/2025	25130000089677	31/10/2025	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	SAPUCAIA DO SUL
Bairro/Distrito:	PIRATINI
Logradouro/Localidade:	RUA JOAO RODRIGUES
Numero/Lote:	441
Quadra:	nt
Complemento:	
CEP:	93216000
Ponto Referência:	Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia





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 17343

GEORREFERÊNCIA

DATUM: SIRGAS 2000
Fuso: 22
Meridiano Central: 51

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:
Latitude minuto:
Latitude segundo:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:
Este:
Norte:

Longitude grau:
Longitude minuto:
Longitude segundo:

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

Data	UF	Município	Zona	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP
11/11/2025	Rio Grande	SAPUCAIA DO	Urbana	PIRATINI	JOAO	441	RUA	
14/03/2022	Rio Grande	SAPUCAIA DO	Urbana	VL PIRATINI	JOAO	431		

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 6943
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAPUCAIA DO SUL
Comarca: SAPUCAIA DO SUL
Data do Registro: 12/08/1999
Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação: R\$ 100.000.000,00
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 67,20
Frente (m): 0,00
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 67,20

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
0,00

11/11/2025

pag. 2 de 5





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 17343

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Sem vegetação
Uso do solo:	Residencial
Situação de quadra	Esquina

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	
Frente (m):	

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	Rua João Rodrigues, casa s/n
Oeste:	Rua Marquês do Herval
Norte:	Rua João Rodrigues
Sul:	Rua Marquês do Herval, 397

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
CARGA		0,00	48,00		0	48,00

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

Espécie de Edificação	Área Total	Levantada (m²)	Idade Aparente	Pavimentos	Dependência	Padrão de Edificação	Estado de Conservação
-----------------------	------------	----------------	----------------	------------	-------------	----------------------	-----------------------

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
30/03/2015	Localizado	Sim	Pertence	(51)-9127-2962	Referente ao antigo nº 431, conforme

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

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

Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Alto
Atividade predominante: Residencial

Pavimentação do logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Pedra grês
Zoneamento: Bairro
Largura logradouro (m): 9,50

11/11/2025

pag. 3 de 5





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17343

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

Acessibilidade do imóvel: Fácil acesso
Perspectivas de mercado: Desfavorável/Recessivo
Diagnóstico de mercado:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
04/11/2025	MATRÍCULA	MAT 6943.PDF
07/03/2022	VISTORIA /	034 GPE 17343 SAPUCAIA DO SUL
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
28/11/2019	PARECER	PARECER TECNICO 216-2019.PDF
23/10/2019	PARECER	PARECER TECNICO 199 2019.PDF
30/08/2019	VISTORIA /	051 GPE 17343 SAPUCAIA DO SUL
18/09/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 07-2018.PDF
22/08/2018	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIACAO 108
22/08/2018	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIACAO 108
25/07/2014	MATRÍCULA	Mat. 6943.pdf
22/07/2010	LAUDO DE	Laudo de Avaliação - 044-10 - Rigor
05/03/2007	PARECER	Parecer Técnico nº 033-07.doc
10/05/2005	LAUDO DE	Laudo 023-05 Sapucaia do Sul.doc

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
02/04/2015	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART.pdf
02/04/2015	FOTO	lindeiro leste GPE 17343.jpg
02/04/2015	FOTO	lindeiro sul GPE 17343.jpg
02/04/2015	FOTO	vista frontal do imóvel GPE 17343.jpg
02/04/2015	FOTO	vista lateral do imóvel GPE 17343.jpg
02/04/2015	FOTO	vista rua ao norte GPE 17343.jpg
02/04/2015	FOTO	vista rua ao oeste GPE 17343.jpg
07/04/2015	MATRÍCULA	matricula 6.943.pdf

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

11/11/2025

pag. 4 de 5



Laudo de Avaliação nº 400/ 2025

29



25130000089677



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 17343

VISTORIA

Data da vistoria:	30/03/2015
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	Referente ao antigo nº 431, conforme matrícula.
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Sim
Motivo da obstrução:	Segundo o ocupante Sr. Albino Nunes Alexandre o imóvel foi adquirido em
Contato no local:	Albino Nunes Alexandre
Telefone do contato:	(51)-9127-2962
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

11/11/2025

pag. 5 de 5



Laudo de Avaliação nº 400/ 2025

30



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

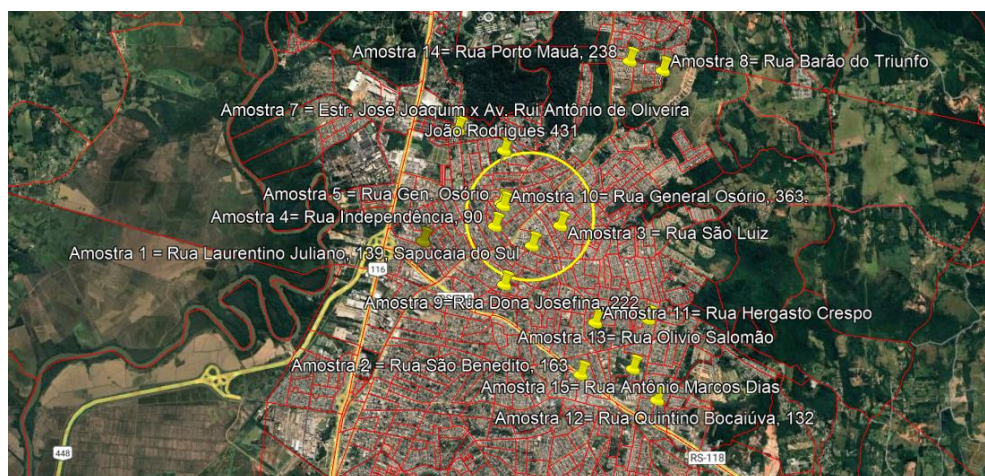
14.2 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados Amostrais:

DA	ENDEREÇO	ÁREA	FREN	ESQUI	RENDA BAIRRO	OFERTA	LATITUDE	LONGITUDE
1	Rua Laurentino Juliano, 139	380,00	10,00	1,00	R\$ 2.993,20	R\$ 430.000,00	29°49'43.86"S	51° 8'56.72"O
2	Rua São Benedito, 163	298,00	10,00	1,00	R\$ 2.233,58	R\$ 233.000,00	29°50'49.38"S	51° 8'28.86"O
3	Rua São Luiz	385,00	11,00	1,00	R\$ 2.892,72	R\$ 370.000,00	29°49'33.76"S	51° 8'40.05"O
4	Rua Independência, 90	268,29	10,00	1,00	R\$ 3.442,60	R\$ 273.000,00	29°49'33.82"S	51° 9'18.26"O
5	Rua Gen. Osório	344,87	15,00	1,00	R\$ 3.046,39	R\$ 320.000,00	29°49'22.24"S	51° 9'14.36"O
6	Rua Afonso Pena, 204	340,00	17,00	1,00	R\$ 2.590,20	R\$ 220.000,00	29°49'41.08"S	51°10'0.32"O
7	Estr. José Joaquim x Av. Rui Antônio de Oliveira	352,68	12,00	2,00	R\$ 3.020,03	R\$ 290.000,00	29°48'44.36"S	51° 9'39.84"O
8	Rua Barão do Triunfo	315,00	10,50	1,00	R\$ 4.169,90	R\$ 180.000,00	29°48'15.68"S	51° 7'39.44"O
9	Rua Dona Josefina, 222	300,00	10,00	1,00	R\$ 2.534,29	R\$ 200.000,00	29°50'3.52"S	51° 9'13.08"O
10	Rua General Osório, 363.	308,06	10,70	2,00	R\$ 3.046,39	R\$ 260.000,00	29°49'23.41"S	51° 9'13.33"O
11	Rua Hergasto Crespo	337,50	11,00	1,00	R\$ 2.352,93	R\$ 260.000,00	29°50'23.06"S	51° 8'20.12"O
12	Rua Quintino Bocaiuva, 132	300,00	10,00	1,00	R\$ 2.113,85	R\$ 109.000,00	29°51'2.38"S	51° 7'44.48"O
13	Rua Olívio Salomão Marques	200,00	10,00	1,00	R\$ 3.346,27	R\$ 190.000,00	29°50'21.62"S	51° 7'49.23"O
14	Rua Porto Mauá, 238 - Vargas	300,00	10,00	1,00	R\$ 2.970,68	R\$ 230.000,00	29°48'10.31"S	51° 7'58.60"O
15	Rua Antônio Marcos Dias	426,46	12,23	1,00	R\$ 4.113,26	R\$ 260.000,00	29°50'46.60"S	51° 7'58.37"O

FONTE

https://imobiliariaideali.com.br/imovel/terreno-paraiso-sapucaia-do-sul-rs-TE0764
https://topimoveisrs.com.br/imovel/terreno-walderez-sapucaia-do-sul-rs-3580
https://imobiliariarealiza.net/imoveis/venda/sapucaia-do-sul/iardim/-/terreno/5105/imovel/2466068
https://www.vilarica.com.br/comprar/pronto/terreno-santa-catarina-sapucaia-do-sul-rs/VR47834
https://www.sauthier.com.br/Imovel/Venda/Terreno/Centro/Sapucaia-Do-Sul/RS/9694
https://www.sauthier.com.br/Imovel/Venda/Terreno/Getulio-Vargas/Sapucaia-Do-Sul/RS/10656
https://www.sauthier.com.br/Imovel/Venda/Terreno/Cohab/Sapucaia-Do-Sul/RS/10175
https://www.vilarica.com.br/comprar/pronto/terreno-vargas-sapucaia-do-sul-rs/VR48253
https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/terreno/venda/sapucaia-do-sul/222-rua-dona-josefina-mercado-ferabolli/612561001-294
https://www.vilarica.com.br/comprar/pronto/terreno-centro-sapucaia-do-sul-rs/VR41076
https://www.vilarica.com.br/comprar/pronto/terreno-pasqualini-sapucaia-do-sul-rs/VR44252
https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/terreno/venda/sapucaia-do-sul/132-rua-quintino-bocaiuva-proximo-a-rs-118/612561040-27
https://www.imobiliariabesser.com.br/imovel/terreno-sapucaia-do-sul-200-m/TE0559-FSUU
https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-vargas-sapucaia-do-sul-ag-282-cod-74116158
https://www.vilarica.com.br/comprar/pronto/terreno-nova-sapucaia-sapucaia-do-sul-rs/VR28281





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

Fator Área Terreno (m²)

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,001164
R-Quadrado	1,35E-06
R-quadrado ajustado	-0,07692
Erro padrão	181,2921
Observações	15

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	0,578504	0,578504	1,76E-05	0,996716
Resíduo	13	427268,5	32866,81		
Total	14	427269,1			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	720,2866	296,1837	2,431891	0,030223	80,42057	1360,153
Variável X 1	-0,00379	0,903428	-0,0042	0,996716	-1,95553	1,947948

67,2

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			720,0319
1	718,8463	299,5748	1,001649
2	719,1571	-15,4658	1,001216
3	718,8273	146,1077	1,001676
4	719,2697	196,5304	1,00106
5	718,9794	116,1179	1,001464
6	718,9979	-136,645	1,001438
7	718,9498	21,09781	1,001505
8	719,0926	-204,807	1,001306
9	719,1495	-119,149	1,001227
10	719,1189	40,47334	1,001269
11	719,0074	-25,674	1,001425
12	719,1495	-392,149	1,001227
13	719,5285	135,4715	1,0007
14	719,1495	47,51717	1,001227
15	718,6702	-109	1,001895





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

Fator Frente (m):

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,104713
R-Quadrado	0,010965
R-quadrado ajustado	-0,06511
Erro padrão	180,2955
Observações	15

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	4684,918	4684,918	0,144123	0,710346
Resíduo	13	422584,2	32506,48		
Total	14	427269,1			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	818,4198	265,8335	3,078693	0,0088	244,1214	1392,718
Variável X 1	-8,79657	23,17114	-0,37963	0,710346	-58,8548	41,26163

6

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			765,6404
1	730,4541	287,967	1,04817
2	730,4541	-26,7628	1,04817
3	721,6575	143,2776	1,060947
4	730,4541	185,346	1,04817
5	686,4712	148,6261	1,115328
6	668,8781	-86,5251	1,144664
7	712,8609	27,18671	1,074039
8	726,0558	-211,77	1,05452
9	730,4541	-130,454	1,04817
10	724,2965	35,29582	1,057081
11	721,6575	-28,3242	1,060947
12	730,4541	-403,454	1,04817
13	730,4541	124,5459	1,04817
14	730,4541	36,2126	1,04817
15	710,8377	-101,167	1,077096





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

Fator Renda Bairro (IBGE 20252):

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,168233
R-Quadrado	0,028302
R-quadrado ajustado	-0,04644
Erro padrão	178,7083
Observações	15

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	12092,65	12092,65	0,378645	0,548951
Resíduo	13	415176,5	31936,65		
Total	14	427269,1			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	573,6384	240,7885	2,382333	0,033163	53,44639	1093,83
Variável X 1	0,048618	0,07901	0,615341	0,548951	-0,12207	0,219309

3109,15

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			724,7996
1	719,1624	299,2587	1,007839
2	682,231	21,46027	1,062396
3	714,2772	150,6579	1,014732
4	741,0114	174,7887	0,978122
5	721,7484	113,3489	1,004228
6	699,5692	-117,216	1,036066
7	720,4668	19,58085	1,006014
8	776,3714	-262,086	0,933573
9	696,851	-96,851	1,040107
10	721,7484	37,84393	1,004228
11	688,0336	5,299751	1,053436
12	676,4099	-349,41	1,071539
13	736,328	118,672	0,984343
14	718,0675	48,59919	1,009375
15	773,6177	-163,947	0,936896





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

14.3 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 todos os fatores analisados	X	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12	X	5		3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 125	X	0,50 a 2,00		0,40 2,50 ^a	
a - no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 125, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea							
PONTUAÇÃO				11 Pontos			
Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011							
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU III			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		773,08
Valores do intervalo de confiança	MAX	84180
	MÍN	704,37
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	8,89%
	MÍN	-8,89%
Amplitude do intervalo de confiança		17,78%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





25130000089677

Nome do documento: LAUDO 400 2025 GPE 17343 TERRENO EM SAPUCAIA DO SUL.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Marcos Allan Santos Marian	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610	07/01/2026 09:21:55
Amaury do Espírito Santo	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5121124	07/01/2026 09:25:41
Denise Ferreira Da Silva	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4933443	07/01/2026 16:43:42
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	14/01/2026 14:04:46

