



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 001/2026



**Terreno Urbano sem Benfeitoria**  
**Rua Eurico Caruso, S/N**  
**Bairro Monte Claro, Vacaria / RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - DIAVA**  
**JANEIRO / 2026**



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2026

### FICHA RESUMO

**Objeto**

Terreno urbano sem benfeitoria objeto da **matrícula nº 9306** e **GPE nº 17433**.

**Objetivo**

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

**Finalidade**

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0008968-5**.

**Localização<sup>1</sup>**

Rua Eurico Caruso, S/N

Bairro Monte Claro, Vacaria / RS

**Área do terreno<sup>2</sup>**

Área do terreno: 500,00 m<sup>2</sup> (12,50m x 40,00m)

**Proprietário**

Estado do Rio Grande do Sul

**Resultado da avaliação**

**Valor de mercado do imóvel<sup>3</sup>: R\$ 200.000,00**

**Avaliadores**

Engenheiro Civil Carlos Melo de Andrade Junior

Engenheiro Civil Marcos Allan Santos Marian

Engenheiro Civil Leandro Peixoto Maia

Porto Alegre - RS, janeiro de 2026

<sup>1</sup>Fonte: Conforme PROA nº 25/1300-0008968-5.

<sup>2</sup>Fonte: Conforme Certidão de Matrícula nº 9305.

<sup>3</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

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





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

## 1 SOLICITANTE

DEAPE/SPE/SPGG

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

## 3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0008968-5**.

## 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 9.306**, referência livro 02, às fls 01, datada de 10/11/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Vacaria - RS;
- Na **Ficha cadastral GPE nº 17.433**;
- no **PROA nº 25/1300-0008968-5**;
- 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 **11/12/2025**.
- A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada;

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

### 4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;





25130000089685



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

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

#### **4.3 JUSTIFICATIVAS - PARÂMETROS ADOTADOS**

##### **➤ 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/SP<sup>4</sup>, 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 **0,90** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

##### **➤ Área utilizada (Área do Terreno):**

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada como área do terreno o que consta na Certidão de Matrícula nº 9306, com área total de 500,00 m².

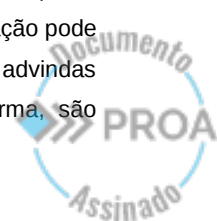
##### **➤ Vistoria / Localização:**

Para fins desta avaliação foram utilizados dados amostrais localizados nos diversos bairros da cidade, inferidos através das variáveis independentes: área do terreno (m²), topografia do lote, posição do terreno, atratividade e renda média (IBGE 2022).

##### **➤ Variáveis adotadas no modelo:**

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

<sup>4</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag. 215.





25130000089685



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

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 - m<sup>2</sup> (Variável independente - quantitativa);
- Topografia (Variável independente - quantitativa);
- Posição do Terreno (Variável independente - quantitativa);
- Atratividade (Variável independente - código alocado);
- Renda Média - IBGE 2022 (Variável independente - proxy);
- Valor unitário = R\$/m<sup>2</sup> (Variável dependente).

Ainda, com relação as variáveis que consideram a localização, salienta-se que, conforme Oliveira (2014)<sup>5</sup>, essa pode ser considerada uma das principais influências no valor do imóvel.

## 5 PROPRIETÁRIO

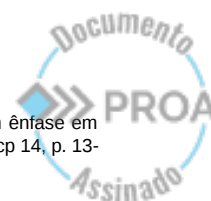
Estado do Rio Grande do Sul.

## 6 ENDEREÇO

Rua Eurico Caruso, S/N

Bairro Monte Claro, Vacaria / RS

<sup>5</sup> OLIVEIRA, A. M. B. D.; GRADISKI, P. Métodos Científicos e a Engenharia de Avaliações (com ênfase em Inferência Estatística). In: IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações**, volume 2. 1º ed. São Paulo: Leud, 2014, cp 14, p. 13-118





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

## 7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



**Imagem de localização (Google)**

Latitude: 28°30'14.10"S

Fonte: Google Earth 23/02/2025 (Acesso Janeiro de 2026)

Longitude: 50°54'53.87"W





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

| Identificação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   |      |           |   |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------|-----------|---|------|
| Descrição conforme a Matrícula nº 9306:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                   |      |           |   |      |
| <div style="text-align: right;">CNM: 097147.2.0009306-23</div> <div style="text-align: center;"> <b>CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b><br/> <b>COMARCA DE VACARIA — RS.</b><br/> <b>LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL</b> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <br/>             Vacaria, 24 de julho de 1979         </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <table border="1"> <tr> <td>FLS.</td> <td>MATRÍCULA</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>9306</td> </tr> </table> </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> Um terreno urbano, sem benfeitorias, constituido do lote 1 da quadra 14, com a área de 500m<sup>2</sup>, medindo 12,50m de frente por 40m de frente a fundos, sito nesta cidade, no lugar denominado Bairro Monte Claro, no quarteirão formado por tres ruas sem denominação e Estrada de Bom Jesus, confrontando frente com uma rua sem denominação; de um lado com o lote 2; de outro com terrenos de Manoel Ferraz da Luz; e, aos fundos com         </div> |                                                   | FLS. | MATRÍCULA | 1 | 9306 |
| FLS.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | MATRÍCULA                                         |      |           |   |      |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 9306                                              |      |           |   |      |
| 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: Sem pavimentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   |      |           |   |      |
| Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |      |           |   |      |
| Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |      |           |   |      |
| Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/prças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |      |           |   |      |
| Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                   |      |           |   |      |
| Características do imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |      |           |   |      |
| Formato do terreno: Regular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |      |           |   |      |
| Situação de quadra: Meio de quadra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                   |      |           |   |      |
| Cota: No nível                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   |      |           |   |      |
| Vegetação: Rasteira                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                   |      |           |   |      |
| Uso do solo: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |      |           |   |      |
| Acesso: Bom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |      |           |   |      |
| Topografia: Semi-plano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   |      |           |   |      |
| Tipo de cercamento: <input checked="" type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |      |           |   |      |
| Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   |      |           |   |      |
| Área do terreno: 500,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   |      |           |   |      |
| Medida da frente do terreno: 12,50 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Confrontação da frente: Leste                     |      |           |   |      |
| Medida lateral 1 do terreno: 40,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Confrontação da lateral 1: Norte                  |      |           |   |      |
| Medida lateral 2 do terreno: 40,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Confrontação da lateral 2: Sul                    |      |           |   |      |
| Medida dos fundos do terreno: 12,50 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Confrontação dos fundos: Oeste                    |      |           |   |      |
| Condição de ocupação*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                   |      |           |   |      |
| <input type="checkbox"/> Ocupado (parcialmente)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado) |      |           |   |      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desocupado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   |      |           |   |      |

\*Conforme verificado na data de vistoria



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

## 8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Vacaria localiza-se no estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 64.197<sup>6</sup>. A cidade é reconhecida como uma capital subregional de alta influência, com destaque para os setores de serviços (44,5%), agropecuária (30,5%), administração pública (13,8%) e indústria (11,3%)<sup>7</sup>.

Considerando os aspectos mencionados, Vacaria apresenta um mercado imobiliário em expansão, impulsionado por um crescimento econômico sólido com diversificação entre os setores. A cidade combina tradição agrícola com inovação comercial, tornando-se um ambiente promissor para investidores e residentes. A busca por multifuncionalidade reflete as tendências atuais do setor.<sup>8</sup>

Assim, identificou-se as seguintes características de mercado:

|                              |                                      |                                            |                                   |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Desempenho do mercado</b> | <input type="checkbox"/> Desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Aquecido |
| <b>Número de ofertas</b>     | <input type="checkbox"/> Baixo       | <input checked="" type="checkbox"/> Médio  | <input type="checkbox"/> Alto     |
| <b>Liquidez</b>              | <input type="checkbox"/> Baixa       | <input checked="" type="checkbox"/> Média  | <input type="checkbox"/> Alta     |
| <b>Absorção pelo mercado</b> | <input type="checkbox"/> Demorada    | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Rápida   |

## 9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

( x ) **metodologia científica** - inferência estatística: dados utilizados: **70/70**

( ) metodologia clássica - fatores de homogeneização.

## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

**Método comparativo direto de dados de mercado**

**Grau de Fundamentação**

☐ Grau I

☒ Grau II

☐ Grau III

Pontos obtidos: 14

**Grau de Precisão**

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Valor Unitário (R\$/m²) =  $1,8530294 * e^{(-5,9534235e-08 * \text{Área Terreno (m}^2)^2)}$  \* Topografia ^ 0,29913905 \* e ^ (0,1743301 \* Posição Terreno) \* Atratividade ^ 0,67958163 \* Renda Média (IBGE 2022) ^ 0,59538763

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

<sup>7</sup> <https://www.caravela.info/regional/vacaria---rs>

<sup>8</sup> <https://www.aplateia.com.br/2025/02/08/tendencias-do-mercado-imobiliario-no-rio-grande-do-sul/>





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

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

| Variáveis do modelo de cálculo                                                                                                                                      | Parâmetros do imóvel |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Área Terreno (m²)                                                                                                                                                   | 500,00               |
| Topografia (sendo: 1 = Aclive/Declive; 2 = Semiplano e 3 = Plano)                                                                                                   | 2,00                 |
| Posição Terreno (sendo: 1 = meio de quadra e 2 = esquina).                                                                                                          | 1,00                 |
| Atratividade (distância do imóvel ao Centro (adotado Prefeitura Municipal de Vacaria), sendo: (1 = mais que 3,00 km, 2 = de 1,50 km até 3,00 km e 3 = até 1,50 km). | 2,00                 |
| Renda Média (IBGE 2022) (relativo à região geográfica (zona-bairro) no qual o imóvel está inserido (referente ao censo demográfico de 2022))                        | 2.017,51             |
| <b>Valor Unitário (R\$/m²)</b>                                                                                                                                      | <b>397,56</b>        |

11.1.3 RESULTADOS

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

|                  | Intervalo de Confiança | Unitário (R\$/m2) | Total                 |
|------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Mínimo           | -5,35%                 | 376,28            | R\$ 188.140,00        |
| <b>Calculado</b> | -                      | <b>397,56</b>     | <b>R\$ 198.780,00</b> |
| Máximo           | 5,65%                  | 420,04            | R\$ 210.020,00        |

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

|                                     | Amplitude | Unitário (R\$/m2) | Total                 |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|
| Mínimo                              | -15,00%   | 337,93            | R\$ 168.965,00        |
| <b>Calculado</b>                    | -         | <b>397,56</b>     | <b>R\$ 198.780,00</b> |
| Máximo                              | +15,00%   | 457,19            | R\$ 228.595,00        |
| <b>Valor Adotado R\$ 200.000,00</b> |           |                   |                       |





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

## 12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>9</sup>) de mercado:

### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**R\$ 200.000,00**

(duzentos mil reais)

data de referência da avaliação: janeiro/2026

## 13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

**CARLOS MELO DE ANDRADE JUNIOR**

Engenheiro Civil - CREA(RJ) 2013123039

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

**ID 5075602/01**

**MARCOS ALLAN SANTOS MARIAN**

Engenheiro Civil - CREA(PR) 128.151

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

**ID 5075610/01**

De acordo,

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil - CREA(RS) 82.744

Especialista em Infraestrutura - ID 4506073/01

Chefe de Divisão - DIAVA/DEAPE

Porto Alegre, janeiro de 2026

<sup>9</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

## 14 ANEXOS

### 14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Imóvel Avaliando.



Fonte: Vistoria (11/12/2025)

Figura 2: Imóvel Avaliando.



Fonte: Vistoria (11/12/2025)





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

Figura 3: Logradouro.



Fonte: Vistoria (11/12/2025)

Figura 4: Logradouro.



Fonte: Vistoria (11/12/2025)





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

Figura 5: Visão geral do terreno.



Fonte: Vistoria (11/12/2025)





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

## 14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula nº 9306:



**CERTIDÃO**  
**Inteiro Teor**  
CNM: 097147.2.0009306-2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Comarca de Vacaria  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Juliana Wegener - Oficial Registradora

Página 1 de 2

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: 097147.2.0009306-23

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE VACARIA — RS.  
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 097147.2.0009306-23

MATRÍCULA



*LL*

Vacaria, 24 de julho de 1979

| FLS. | MATRÍCULA |
|------|-----------|
| 1    | 9306      |

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno urbano, sem benfeitorias, constituido do lote 1 da quadra 14, com a área de 500m2, medindo 12,50m de frente por 40m de frente a fundos, sito nesta cidade, no lugar denominado Bairro Monte Claro, no quarteirão formado por tres ruas sem denominação e Estrada de Bom Jesus, confrontando frente com uma rua sem denominação; de um lado com o lote 2; de outro com terrenos de Manoel Ferraz da Luz; e, aos fundos com parte do lote 4.

**PROPRIETÁRIA:** Nery Henke dos Santos, brasileira, viúva, do lar, domiciliada em Porto Alegre. RS. CPF 057.973.140.53.  
**Reg. Anterior:** 58.337 fls. 193 liv.3.A.P de 03.01.70.

**Observação:** Vide registro de um requerimento particular de pedido de desmembramento registrado neste cartório no liv. 3 Reg. Aux. fls. 1 sob nº 9680.

**Data:** Vacaria, 24 de julho de 1979. O Oficial: *[assinatura]* c-nihil

**R - 1 - 9306 - COMPRA E VENDA:** Transmittente: Nery Henke dos Santos. Adquirente: Sesóstris Campos dos Santos, brasileiro, casado com Maria Suely de Almeida Santos, serventuário da justiça, domiciliado nesta cidade. CPF 007.624.900.04. Área: 500m2, lote 1 da quadra 14, sem benfeitorias. Condições: Não constam. Valor: Cr\$ 5.000,00. Forma do título: Escritura pública de compra e venda lavrada no dia 20.07.79 liv.231.A fls. 120 a 121, no tabelionato local.

**Data:** Vacaria, 24 de julho de 1979. O Oficial: *[assinatura]* c-nihil

**AV - 2 - 9306 - Foi expedida Certidão Acautelatória (Prov. 34/95CGJ), com validade de 30 dias em favor da Caixa Econômica Estadual (Protoc: 82.918 de 18.07.96). O referido é verdade e dou fe. Vacaria, 18 de julho de 1996. O Oficial: *[assinatura]* e-nihil (ELM)**

**AV - 3 - 9.306 - De conformidade com certidão da Prefeitura Municipal, datada de 21 de dezembro de 1.995 (Continua no verso)**

Continua na Próxima Página

Avenida Militar, nº 534 - Nossa Senhora de Fátima - Vacaria - RS - CEP: 95.210-024 - Fone: (54)3232-4992





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

CNM: 097147.2.0009306-23

Página 2 de 2

Continuação da Página Anterior

CNM: 097147.2.0009306-23

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE VACARIA — RS.  
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM 097147.2.0009306-23

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| FES.<br>Civ | MATRÍCULA<br>9.306 |
|-------------|--------------------|

arquivado em cartório, o imóvel constante da presente matrícula localiza-se no quarteirão formado pelas ruas Eurico Caruso, Av. Luiz Jacinto Teixeira Schuler (ex estrada p/ Bom Jesus), Bernardina Padilha e Prudente de Moraes, confrontando a frente para a Rua Eurico Caruso. Protoc.: 83.315 de 12.08.96. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 13 de agosto de 1.996. O Oficial: *[Assinatura]* e-nihil(MEK)

AV - 4 - 9.306 - De conformidade com certidão de casamento nº 4.327, passada pelo Registro Civil desta cidade, no livro nº 8-19, fls. 170v., datada de 22 de julho de 1.966, arquivada em cartório, os adquirentes do R-1 Sesostri Campos dos Santos e sua mulher Maria Suely de Almeida Santos casaram-se pelo regime da Comunhão Universal de Bens. Protoc.: 83.316 de 12.08.96. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 13 de agosto de 1.996. O Oficial: *[Assinatura]* e-nihil(MEK)

R - 5 - 9.306 - **DAÇÃO EM PAGAMENTO** - Nos termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Dação em Pagamento, lavrada nas notas do tabelionato local, em 26 de julho de 1.996, no Livro nº 57, fls. 128 a 130, o imóvel constante da presente matrícula (R-1) sem benfeitorias foi dado em pagamento por SESOSTRI CAMPOS DOS SANTOS e sua mulher MARIA SUELY DE ALMEIDA SANTOS, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF sob nº 007.624.900-04, ele Tabelião de Notas, e ela do lar a CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, com sede em Porto Alegre, neste Estado, a Av. Borges de Medeiros, 521, inscrita no CGC/MF sob nº 92.818.400/0001-27, pelo valor de R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais). Protoc.: 83.317 de 12.08.96. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 13 de agosto de 1.996. O Oficial: *[Assinatura]* e-nihil(MEK)

R - 6 - 9.306 - **INCORPORAÇÃO** - Nos termos do requerimento (Of. Desc.: 774/2001), datado de 20 de julho de 2001, assinado por Guizana Maria Petrarca Guatimozim, Diretora do Departamento de Patrimônio do Estado, o imóvel constante da presente matrícula (R-5) foi incorporado ao patrimônio do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, conforme Lei nº 10.959, de 27 de julho de 1997 e Decreto nº 37.575, de 15 de julho de 1997, pelo valor de R\$ 5.653,00 (cinco mil seiscentos e cinquenta e três reais). Protoc.: 104.483, de 11.10.01. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 11 de outubro de 2001. O Oficial: *[Assinatura]* e-R\$61,60(SMB)

Continua à folhas...

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Vacaria-RS,  
segunda-feira, 10 de novembro de 2025, às 09:04:22. (NPRP)  
Total: Nihil  
Certidão digital (Proveniente CNJ 127/2022): Nihil (0718.04.2500002.11147 = Nihil)  
Busca em livros e arquivos: Nihil (0718.03.2500002.28293 = Nihil)

Certidão assinada eletronicamente por:  
Juliana Wegener - Oficial Registradora



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  
097147 53 2025 00041924 93

Documento expedido de forma digital nos termos do art. 464-A, da CNR/RS.  
Para fins do Decreto nº 93.240/86, art. 1º, IV, prazo de validade de 30 (trinta) dias.

Avenida Militar, nº 534 - Nossa Senhora de Fátima - Vacaria - RS - CEP: 95.210-024 - Fone: (54)3232-4992





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

- Ficha GPE 17433:



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 17433**

---

**DADOS GERAIS**

|                                  |                                                                                                                              |                           |                   |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Número do Cadastro:              | 17433                                                                                                                        | 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 Processo de alienação nº 005577-24.00/15-3<br>Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2018 e Lei Estadual nº 15.242/2018. |                           |                   |
| Em Alienação:                    | Sim                                                                                                                          | Nº Incorporação PROA/SPI: | 18/2400-0005779-7 |
| Lei Autorizativa de Alienação:   | 14954                                                                                                                        | Nº Alienação PROA/SPI:    | 0005577-2400/153  |
| Data Lei Autorizativa Alienação: | 01/12/2018                                                                                                                   | CIB:                      |                   |
| Nº tomo antigo do imóvel:        | 7001                                                                                                                         | CCIR:                     |                   |
| Uso irregular:                   |                                                                                                                              | CAR:                      |                   |
| Tombado Patr. Histórico:         | Não                                                                                                                          | Nº RIP União:             |                   |
| Nº Inscrição Municipal:          | 20253000                                                                                                                     |                           |                   |

---

**PROCESSOS**

| Data Consulta | Nº Processo    | Data Abertura | Assunto                 | Tipo Assunto               | Situação  |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------|----------------------------|-----------|
| 24/11/2025    | 19130000066224 | 21/10/2019    | Programação Financeira  | Realização de Pagamento    | Arquivado |
| 24/11/2025    | 21130000048294 | 23/06/2021    | Programação Financeira  | Realização de Pagamento    | Arquivado |
| 24/11/2025    | 21130000055630 | 15/07/2021    | Imóveis                 | Cessão de Uso              | Ativo     |
| 24/11/2025    | 21130000106804 | 30/12/2021    | Contratação de Serviços | Solicitação de Contratação | Ativo     |
| 24/11/2025    | 21130000105891 | 23/12/2021    | Contratação de Serviços | Solicitação de Contratação | Ativo     |
| 24/11/2025    | 24130000034990 | 12/06/2024    | Programação Financeira  | Realização de Pagamento    | Arquivado |
| 24/11/2025    | 25130000031563 | 18/04/2025    | Programação Financeira  | Realização de Pagamento    | Ativo     |
| 24/11/2025    | 22130000083370 | 04/10/2022    | Programação Financeira  | Realização de Pagamento    | Arquivado |
| 24/11/2025    | 25130000089685 | 31/10/2025    | Alienar Bens            | Venda                      | Ativo     |

---

**LOCALIZAÇÃO**

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Zona:                  | Urbana                |
| Unidade da Federação:  | Rio Grande do Sul     |
| Município              | VACARIA               |
| Bairro/Distrito:       | MONTE CARLO           |
| Logradouro/Localidade: | RUA EURICO CARUSO     |
| Numero/Lote:           | 0                     |
| Quadra:                |                       |
| Complemento:           |                       |
| CEP:                   | 95204075              |
| Ponto Referência:      | Escola Soly Gaonzaga. |

07/01/2026

pag. 1 de 4





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



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

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17433**

---

**GEORREFERÊNCIA**

|                                        |               |                                        |
|----------------------------------------|---------------|----------------------------------------|
| <b>DATUM:</b>                          | SIRGAS 2000   | <b>Coordenadas Geodésicas do Marco</b> |
| <b>Fuso:</b>                           | 22            | Latitude grau: -28 °                   |
| <b>Meridiano Central:</b>              | 51            | Latitude minuto: 30 '                  |
|                                        |               | Latitude segundo: 14,437"              |
| <b>Coordenadas Planas UTM do Marco</b> |               | Longitude grau: -50 °                  |
| <b>Altitude ortométrica:</b>           | 981,230       | Longitude minuto: 54 '                 |
| <b>Este:</b>                           | 508.334,880   | Longitude segundo: 53,387"             |
| <b>Norte:</b>                          | 6.846.960,820 |                                        |

---

**HISTÓRICO DE ENDEREÇOS**

| Data       | UF         | Município | Zona   | Bairro/Distrito | Logradouro/   | Número/Lote | Tipo | CEP |
|------------|------------|-----------|--------|-----------------|---------------|-------------|------|-----|
| 11/11/2025 | Rio Grande | VACARIA   | Urbana | MONTE CARLO     | EURICO CARUSO | 0           | RUA  |     |
| 14/03/2022 | Rio Grande | VACARIA   | Urbana | PRIMEIRO        | EURICO CARUSO | 0           |      |     |

---

**PROPRIEDADE**

Situação regularização Estado: REGULARIZADO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 9308

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI

Comarca: VACARIA

Data do Registro: 28/07/2001

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 565.300,00

Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

---

**TERRENO**

Matriculada

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| <b>Área Total (m²):</b>              | 500,00   |
| <b>Frente (m):</b>                   | 12,50    |
| <b>Área com fração (m²):</b>         | 0,0000   |
| <b>Fração Ideal (m²):</b>            | 0,000000 |
| <b>Profundidade Equivalente (m):</b> |          |
| <b>Área Disponível (m²):</b>         | 500,00   |

Situação terra rural:

---

**TERRENO REGISTRADO**

|                |                                |              |
|----------------|--------------------------------|--------------|
| Frente/Lateral | Confrontação da Frente/Lateral | Confrontante |
| 12,50          |                                |              |

07/01/2026

pag. 2 de 4





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



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

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17433**

---

**TERRENO VISTORIA**

Informações complementares

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Vegetação:         | Rasteira       |
| Uso do solo:       | Residencial    |
| Situação de quadra | Meio de quadra |

Levantada (Vistoria)

|                  |        |
|------------------|--------|
| Área Total (m²): | 484,32 |
| Frete (m):       | 12,75  |

**CONFRONTANTES VISTORIA**

|        |                            |
|--------|----------------------------|
| Leste: | Rua Eurico Caruzo          |
| Oeste: | Lindeiro não identificado  |
| Norte: | GPE 17431                  |
| Sul:   | Nº 64 da rua Eurico Caruzo |

**EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS**

---

**INFORMAÇÕES DE VISTORIA**

---

**VISTORIA**

| Data de Realização | Situação da Localização | Obstruído | Pertence ao Estado | Tel. Contato | Observação Vistoria     |
|--------------------|-------------------------|-----------|--------------------|--------------|-------------------------|
| 10/09/2014         | Localizado              | Não       | Pertence           |              | Terreno sem edificação. |

**INFRAESTRUTURA**

Serviços e Instalações

|                      |  |                         |             |
|----------------------|--|-------------------------|-------------|
| - Água               |  | Tráfego de pedestres:   | Baixo       |
| - Correio            |  | Tráfego de veículos:    | Baixo       |
| - Esgoto Cloacal     |  | Atividade predominante: | Residencial |
| - Iluminação pública |  |                         |             |
| - Praça              |  |                         |             |
| - Telefone           |  |                         |             |
| - Energia elétrica   |  |                         |             |

Pavimentação do logradouro: Brita

Pavimentação passeio: Sem pavimentação

Zoneamento: Bairro

Largura logradouro (m): 10,00

**ASPECTOS MERCADOLÓGICOS**

Acessibilidade do imóvel: Fácil acesso

Perspectivas de mercado: Normal

Diagnóstico de mercado:

**DOCUMENTOS**

| Data       | Tipo Documento | Nome Documento    |
|------------|----------------|-------------------|
| 10/11/2025 | MATRICULA      | MAT 8308.PDF      |
| 30/12/2021 | TERMO /        | PRIMEIRO TERMO DE |

07/01/2026 pag. 3 de 4





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



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

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17433**

| Data       | Tipo Documento | Nome Documento                    |
|------------|----------------|-----------------------------------|
| 01/05/2019 | LAUDO DE       | LAUDO 057 2019 GPE 17433 TERR     |
| 10/09/2015 | PAGAMENTO IPTU | 17433 - 20253000 - Comprovante de |
| 13/08/2014 | OUTROS         | Txa de lixo inscr 20253000.pdf    |
| 13/05/2008 | MATRÍCULA      | registro de imóveis.pdf           |
| 06/03/2007 | PARECER        | Parecer Técnico nº 025-07.doc     |
| 12/04/2005 | LAUDO DE       | Laudo 017-05 VACARIA.doc          |

**VISTORIA - AGENTE EXTERNO**

| Data       | Tipo Documento                | Nome Documento                    |
|------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 11/11/2014 | ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE  | ART Jose Maria Moreira Lima.pdf   |
| 11/11/2014 | MONOGRAFIA DO MARCO           | Monografia gpe 17433.pdf          |
| 11/11/2014 | LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO | levantamento planialtimetrico GPE |
| 11/11/2014 | FOTO                          | GPE17433_RUA EURICO CARUZZO.      |
| 11/11/2014 | FOTO                          | GPE17433_RUA EURICO CARUZZO       |
| 11/11/2014 | FOTO                          | GPE17433_TERRENO.JPG              |
| 11/11/2014 | FOTO                          | GPE17433_FRENTE.JPG               |
| 11/11/2014 | FOTO                          | GPE17433_FUNDOS.JPG               |
| 11/11/2014 | FOTO                          | GPE17433_LINDEIROS.JPG            |
| 11/11/2014 | FOTO                          | GPE17433_MARCO.JPG                |
| 11/11/2014 | FOTO                          | GPE17433_PLAQUETA.JPG             |
| 11/11/2014 | MATRÍCULA                     | GPE 17433 - Mat. 9306.pdf         |

**IMAGENS**

**DECLARAÇÃO**

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

| Número Solicitação | Tipo Solicitação | Situação Solicitação | Situação Destinação |
|--------------------|------------------|----------------------|---------------------|
| 27717              | D                | AUTORIZADA           |                     |

**VISTORIA**

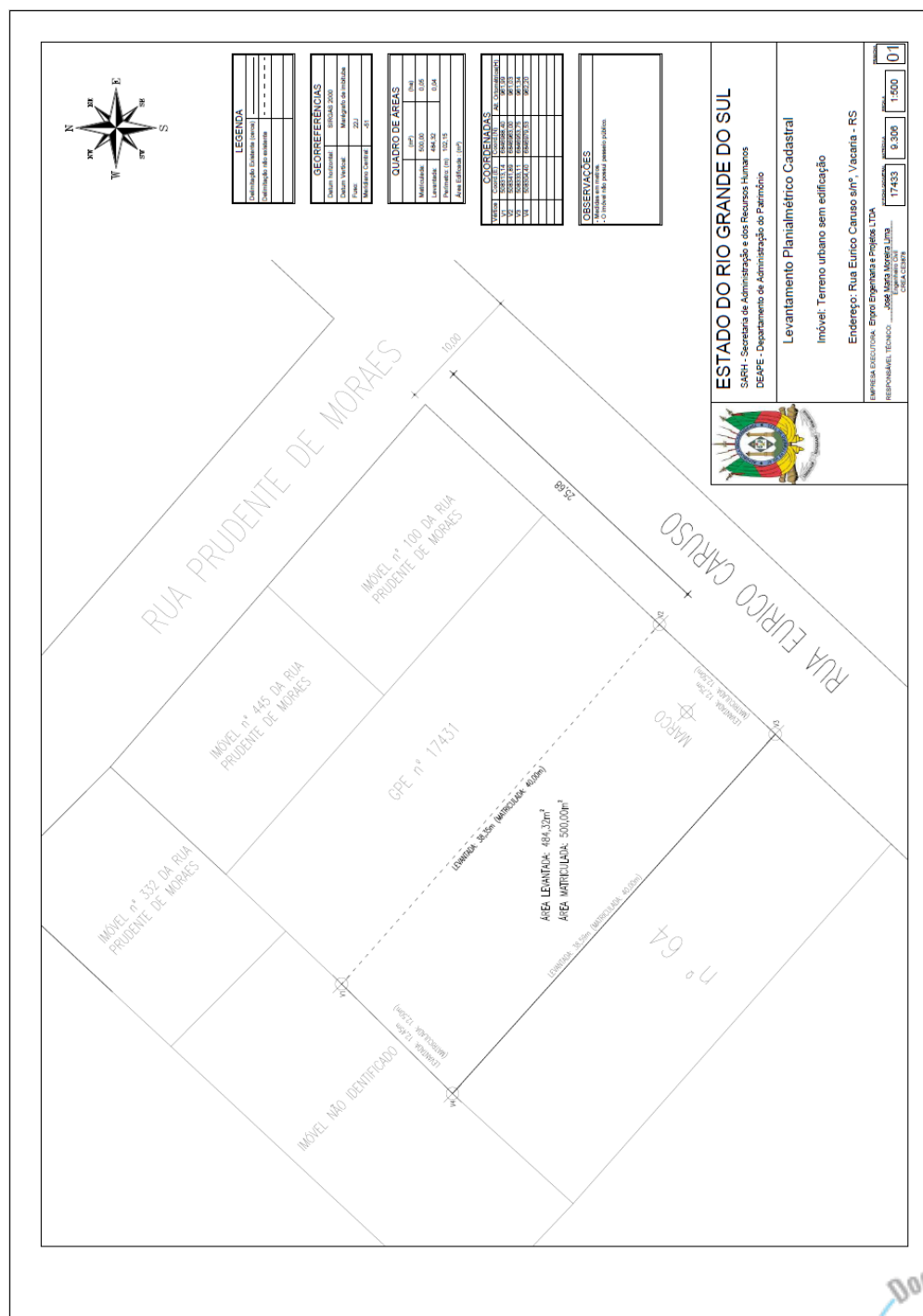
Data da vistoria: 10/09/2014  
 Empresa vistoriadora: EMPRESA 1  
 Vistoriador (a): VISTORIADOR 1  
 Observações da vistoria: Terreno sem edificação.  
 Situação de localização: Ao lado do GPE 17431.  
 Obstruído: Localizado  
 Motivo da obstrução: Não  
 Contato no local:  
 Telefone do contato:  
 Pertence ao Estado do RS: Pertence

07/01/2028 pag. 4 de 4



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

**- Levantamento Planialtimétrico Cadastral:**



Documento  
PROA  
Assinado



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

**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**-Dados Amostrais:**

| Dador | Endereço                                                                    | Observação | Área Terreno (m²) | Topografia | Posição Terreno | Altitude | Renda Média (IBGE 2022) | Valor Unitário (R\$/m²) |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|------------|-----------------|----------|-------------------------|-------------------------|
| 1     | Av. Moreira Paz, próx. n° 1738                                              | V409       | 1.998,40          | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 1.579,53                | 346,78                  |
| 2     | Rua Os Dezolito do Forte, próx. n° 885                                      | V129       | 383,50            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 3.562,14                | 633,64                  |
| 3     | Rua Barão do Rio Branco, próx. n° 230                                       | V385       | 225,00            | 3,00       | 1,00            | 3,00     | 5.232,76                | 880,00                  |
| 4     | Rua Felipe dos Santos, próx. n° 606                                         | V415       | 360,00            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 1.994,19                | 325,00                  |
| 5     | Rua Para, S/N                                                               | 9880374    | 288,00            | 3,00       | 1,00            | 1,00     | 1.495,39                | 234,39                  |
| 6     | Rua Borges de Medeiros, próx. n° 1265                                       | 9979864    | 835,20            | 3,00       | 1,00            | 3,00     | 4.693,46                | 1.370,69                |
| 7     | Rua São Francisco, próx. n° 112 x Rua Nilo Peçanha                          | V323       | 360,00            | 3,00       | 2,00            | 2,00     | 2.647,15                | 810,00                  |
| 8     | Rua Cassiano Ricardo, próx. n° 997                                          | V210       | 720,50            | 3,00       | 2,00            | 2,00     | 3.562,14                | 911,87                  |
| 9     | Rua Marechal Deodoro, próx. n° 317                                          | V64        | 456,00            | 3,00       | 1,00            | 3,00     | 2.439,90                | 631,58                  |
| 10    | Rua Anita Garibaldi, próx. 435                                              | V156       | 668,95            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.308,15                | 524,78                  |
| 11    | Rua Newton, próx. 472                                                       | V236       | 450,00            | 2,00       | 1,00            | 2,00     | 3.102,16                | 600,00                  |
| 12    | Rua José Fernandes Bueno, próx. 431                                         | V343       | 445,50            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.749,23                | 600,00                  |
| 13    | Rua José F. Bueno, próx. 249 x Rua 31 de Março, próx. 375                   | V136       | 370,50            | 3,00       | 2,00            | 2,00     | 3.235,23                | 692,31                  |
| 14    | Rua Gonçalves Viana, próx. 217                                              | V140       | 378,00            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 3.235,23                | 666,67                  |
| 15    | Rua Gonçalves Viana, próx. 300                                              | V84        | 360,00            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.749,23                | 620,00                  |
| 16    | Rua Sergipe, próx. 868                                                      | V111       | 288,00            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.884,72                | 750,00                  |
| 17    | Rua Osvaldo Pilo Guemere, próx. 147                                         | V328       | 350,00            | 2,00       | 1,00            | 2,00     | 5.924,51                | 591,43                  |
| 18    | Rua Mal. Deodoro, próx. n° 1585 x Rua Dinarte R. Neto, próx. 27             | V279       | 316,00            | 3,00       | 2,00            | 2,00     | 3.151,24                | 626,58                  |
| 19    | Rua Leonildo Tieppo, próx. 301 x Rua Dr. Antonio Alves, S/N                 | V400       | 288,00            | 3,00       | 2,00            | 1,00     | 3.758,14                | 656,25                  |
| 20    | Rua Doutor Mateus José da Luz, próx. 71                                     | V85        | 300,00            | 3,00       | 1,00            | 3,00     | 2.354,15                | 600,00                  |
| 21    | Avenida Profa. Alves, próx. 341 x Rua Felipe Camarão, próx. 264             | V280       | 450,00            | 3,00       | 2,00            | 2,00     | 2.104,42                | 400,00                  |
| 22    | Rua José Allan Correa Dilloni, próx. 154                                    | V438       | 360,00            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.537,34                | 487,50                  |
| 23    | R. Clementino de Barros Vandellei, próx. 182                                | V248       | 325,00            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.618,00                | 456,92                  |
| 24    | Rua Conde de Porto Alegre, próx. 509                                        | V100       | 360,00            | 1,00       | 1,00            | 3,00     | 2.027,86                | 400,00                  |
| 25    | Rua Arnaldo Pereira Bueno, próx. 303                                        | V395       | 325,00            | 3,00       | 1,00            | 1,00     | 1.673,93                | 415,38                  |
| 26    | Avenida Moreira Paz, próx. 1636                                             | T325       | 990,31            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 1.579,58                | 499,84                  |
| 27    | Rua José Bonifácio, próx. 321                                               | T433       | 1.690,00          | 2,00       | 1,00            | 3,00     | 4.416,00                | 585,80                  |
| 28    | Rua Canargo, próx. 105 x Rua São Pedro, próx. 352                           | T436       | 1.280,00          | 2,00       | 1,00            | 1,00     | 1.686,30                | 175,78                  |
| 29    | Rua Cassiano Ricardo, próx. n° 620                                          | T463       | 740,50            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.749,23                | 606,48                  |
| 30    | Avenida Profa. Alves, próx. 765 x Avenida Siqueira Campos, próx. 145        | T476       | 720,00            | 1,00       | 2,00            | 2,00     | 2.103,07                | 475,00                  |
| 31    | Av. Luís Jacinto T. Schüller, próx. 580                                     | T514       | 3.000,00          | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.017,51                | 225,00                  |
| 32    | Rua Major Alípio Porto, próx. 146                                           | V1973      | 600,00            | 3,00       | 1,00            | 1,00     | 1.601,91                | 240,00                  |
| 33    | Rua Fontoura da Costa, próx. 335                                            | V2105      | 999,75            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 1.942,64                | 450,11                  |
| 34    | Rua Pinheiro Machado, próx. 27 x Rua Antônio Velho, próx. 106               | 964        | 1.999,50          | 1,00       | 2,00            | 3,00     | 4.624,67                | 823,71                  |
| 35    | Rua Barão do Triunfo, próx. 780                                             | 865        | 1.470,00          | 3,00       | 1,00            | 3,00     | 3.217,56                | 900,00                  |
| 36    | Rua Manoel Silveira da Rosa, S/N                                            | 1176       | 445,50            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.749,23                | 636,36                  |
| 37    | Rua José Fernandes Bueno, próx. 1099                                        | 880        | 360,25            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 3.747,08                | 736,39                  |
| 38    | Rua Campo Sales, próx. 1181 x Rua Cristóvão Colombo, próx. 124              | V3753      | 1.550,00          | 2,00       | 2,00            | 3,00     | 2.556,52                | 812,90                  |
| 39    | Avenida Samuel Guazzelli, próx. 1814 x Rua Vilma José Pagno, próx. 110      | V656       | 520,00            | 3,00       | 2,00            | 2,00     | 2.537,34                | 553,85                  |
| 40    | Rua Manoel Silveira da Rosa, S/N                                            | V4057      | 360,25            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.749,23                | 699,51                  |
| 41    | Rua Glorindo Moraes Filho, próx. 1020                                       | V3995      | 383,50            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 3.562,14                | 657,11                  |
| 42    | Rua São Manoel, próx. 925                                                   | V4115      | 360,00            | 2,00       | 1,00            | 2,00     | 2.762,86                | 625,00                  |
| 43    | Rua Manoel Silveira da Rosa, próx. 512                                      | V4196      | 336,00            | 2,00       | 1,00            | 2,00     | 2.749,23                | 616,07                  |
| 44    | Rua Cassiano Ricardo, próx. 278                                             | V4125      | 420,00            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 3.235,23                | 492,86                  |
| 45    | Rua Sérgio P. Guemere, próx. 24                                             | V4095      | 368,04            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.308,15                | 537,99                  |
| 46    | Rua Otacílio R. Pam, próx. 31                                               | V4079      | 300,00            | 2,00       | 1,00            | 2,00     | 2.308,15                | 660,00                  |
| 47    | Rua Frei Melchior, próx. n° 527                                             | V4100      | 360,00            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.079,82                | 525,00                  |
| 48    | Rua Tomé de Souza, próx. 744                                                | V3966      | 360,00            | 1,00       | 1,00            | 3,00     | 3.063,47                | 525,00                  |
| 49    | Rua Augusto Terra, próx. 1                                                  | V3902      | 410,48            | 1,00       | 1,00            | 3,00     | 2.741,79                | 460,44                  |
| 50    | Rua Dejalme Borges Vieira, próx. 48                                         | V4307      | 360,00            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.537,34                | 500,00                  |
| 51    | Rua Marechal Deodoro, próx. n° 419                                          | V3939      | 242,45            | 2,00       | 1,00            | 3,00     | 2.439,90                | 649,59                  |
| 52    | Rua Jose C. dos Santos, nº 37                                               | V4277      | 300,00            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.537,34                | 510,00                  |
| 53    | Rua João Jorge Chedid, próx. 150                                            | V4045      | 350,00            | 2,00       | 1,00            | 2,00     | 2.618,00                | 398,57                  |
| 54    | Rua Augusto Terra, próx. 578                                                | V4119      | 346,20            | 1,00       | 1,00            | 2,00     | 1.777,20                | 249,57                  |
| 55    | Rua Sete de Setembro, próx. 412 x Rua Bento Gonçalves, próx. 71             | 2135       | 1.607,56          | 3,00       | 2,00            | 3,00     | 5.232,76                | 923,76                  |
| 56    | Rua Marechal Deodoro, próx. 657                                             | 1719       | 1.990,00          | 3,00       | 1,00            | 3,00     | 2.971,56                | 678,39                  |
| 57    | Rua Júlio de Castilhos, próx. 308                                           | 1761       | 1.194,00          | 3,00       | 1,00            | 3,00     | 3.982,66                | 1.123,12                |
| 58    | Rua Carlos Zaqueira, próx. 449                                              | 872        | 2.002,00          | 1,00       | 1,00            | 2,00     | 2.884,72                | 449,55                  |
| 59    | Rua Venâncio Aires, próx. 441 x Rua Luís G. Bastos, próx. 26                | 1438       | 360,17            | 3,00       | 2,00            | 2,00     | 2.858,26                | 587,22                  |
| 60    | Rua Venâncio Aires, próx. 441                                               | 1438       | 360,17            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.858,26                | 537,25                  |
| 61    | Rua Venâncio Aires, próx. 441                                               | 1438       | 398,93            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.858,26                | 439,93                  |
| 62    | Rua Venâncio Aires, próx. 441                                               | 1438       | 380,73            | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 2.858,26                | 460,96                  |
| 63    | Rua Manoel Silveira da Rosa, próx. 1081 x Rua Gevaldino Ferreira, próx. 501 | 2365       | 720,00            | 3,00       | 2,00            | 2,00     | 3.747,08                | 993,75                  |
| 64    | Rua Venâncio Aires, próx. 1447                                              | 2339       | 1.040,00          | 2,00       | 1,00            | 2,00     | 2.858,26                | 562,50                  |
| 65    | Rua Teodoro Borges dos Santos, próx. 969 x Rua Santo Antônio, próx. 696     | 2537       | 576,00            | 3,00       | 2,00            | 2,00     | 2.640,16                | 889,06                  |
| 66    | Rua Borges de Medeiros, próx. n° 2344                                       | 448        | 629,00            | 1,00       | 1,00            | 3,00     | 5.105,63                | 744,04                  |
| 67    | Av. Antônio Ribeiro Branco, próx. 1060 x Rua Belo Horizonte, próx. 654      | 1952       | 500,00            | 2,00       | 2,00            | 2,00     | 5.924,51                | 882,00                  |
| 68    | Rua Capitão Rivaldavia Danese, próx. 1100                                   | 2534       | 1.000,00          | 3,00       | 1,00            | 2,00     | 3.272,53                | 432,00                  |
| 69    | Rua José Morais Borges, próx. 933 x Rua Dois, próx. 281                     | 1446       | 1.848,00          | 3,00       | 2,00            | 1,00     | 1.685,93                | 219,16                  |
| 70    | Rua Cassiano Ricardo, próx. 273                                             | 2291       | 819,00            | 2,00       | 1,00            | 2,00     | 3.235,23                | 461,54                  |





25130000089685



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

| ENDEREÇO COMPLETO |                                 |                 |         |                    |           |                                                                              |              |               |            |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|------------|
| ID                | Fonte de Pesquisa               | Contato         | Cidade  | Bairro             | CEP       | Endereço                                                                     | Latitude (S) | Longitude (O) | Referência |
| 1                 | S&B Imóveis                     | (54) 99996-6402 | Vacaria | Borges             | 95200-000 | Av. Moreira Paz, próx. nº 1738                                               | 28°31'15.81" | 50°55'59.38"  | V409       |
| 2                 | S&B Imóveis                     | (54) 99996-6402 | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua Os Dezoito do Forte, próx. nº 885                                        | 28°29'56.52" | 50°57'16.56"  | V129       |
| 3                 | S&B Imóveis                     | (54) 99996-6402 | Vacaria | Centro             | 95200-000 | Rua Barão do Rio Branco, próx. nº 230                                        | 28°29'56.61" | 50°56'11.98"  | V385       |
| 4                 | S&B Imóveis                     | (54) 99996-6402 | Vacaria | Imperial           | 95200-000 | Rua Felipe dos Santos, próx. nº 606                                          | 28°29'30.80" | 50°55'59.07"  | V125       |
| 5                 | Crédito Real                    | (51) 3214-1400  | Vacaria | Barcellos          | 95200-000 | Rua Paris, S/N                                                               | 28°30'32.04" | 50°54'30.89"  | 9988374    |
| 6                 | Crédito Real                    | (51) 3214-1400  | Vacaria | Centro             | 95200-000 | Rua Borges de Medeiros, próx. nº 1265                                        | 28°30'07.77" | 50°56'09.83"  | 9979864    |
| 7                 | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Petrópolis         | 95200-000 | Rua São Francisco, próx. nº 112 x Rua Nilo Peçanha                           | 28°30'46.07" | 50°56'42.49"  | V329       |
| 8                 | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua Cassiano Ricardo, próx. nº 997                                           | 28°30'01.61" | 50°57'28.77"  | V210       |
| 9                 | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Glória             | 95200-000 | Rua Marechal Deodoro, próx. nº 317                                           | 28°30'12.48" | 50°56'39.09"  | V64        |
| 10                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Pradense           | 95200-000 | Rua Anita Garibaldi, próx. 435                                               | 28°31'21.54" | 50°56'09.36"  | V156       |
| 11                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Petrópolis         | 95200-000 | Rua Newton, próx. 472                                                        | 28°30'36.94" | 50°56'59.41"  | V236       |
| 12                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua José Fernandes Bueno, próx. 431                                          | 28°30'09.69" | 50°57'16.58"  | V343       |
| 13                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua José F. Bueno, próx. 249 x Rua 31 de Março, próx. 375                    | 28°30'19.75" | 50°57'09.73"  | V136       |
| 14                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua Gonçalves Viana, próx. 217                                               | 28°30'22.60" | 50°57'12.14"  | V140       |
| 15                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua Gonçalves Viana, próx. 300                                               | 28°30'16.66" | 50°57'14.06"  | V84        |
| 16                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Petrópolis         | 95200-000 | Rua Sergipe, próx. 868                                                       | 28°30'36.01" | 50°56'53.21"  | V111       |
| 17                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Parque dos Rodeios | 95200-000 | Rua Osvaldo Piolo Guerreiro, próx. 147                                       | 28°29'57.42" | 50°55'16.24"  | V328       |
| 18                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Glória             | 95200-000 | Rua Mal. Deodoro, próx. nº 1585 x Rua Dinarte R. Neto, próx. 27              | 28°29'43.06" | 50°57'08.94"  | V279       |
| 19                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Vêneto             | 95200-000 | Rua Leonildo Tieppo, próx. 301 x Rua Dr. Antonio Alves, S/N                  | 28°31'20.03" | 50°56'56.90"  | V400       |
| 20                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Imperial           | 95200-000 | Rua Doutor Mateus José da Luz, próx. 71                                      | 28°29'47.44" | 50°55'49.56"  | V55        |
| 21                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Imperial           | 95200-000 | Avenida Protásio Alves, próx. 941 x Rua Felipe Camarão, próx. 264            | 28°29'36.35" | 50°55'39.09"  | V280       |
| 22                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Pradense           | 95200-000 | Rua José Arlan Correa Olbioni, próx. 164                                     | 28°31'28.04" | 50°56'10.24"  | V438       |
| 23                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Kennedy            | 95200-000 | R. Clementino de Barros Vanderlei, próx. 182                                 | 28°30'53.19" | 50°57'19.55"  | V248       |
| 24                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Porcino Pinto      | 95200-000 | Rua Conde de Porto Alegre, próx. 509                                         | 28°29'38.82" | 50°56'02.92"  | V100       |
| 25                | Bernardi e Feliciano Neg. Imob. | (54) 3058-0950  | Vacaria | Kennedy            | 95200-000 | Rua Arnaldo Pereira Bueno, próx. 303                                         | 28°31'02.79" | 50°55'46.83"  | V395       |
| 26                | Imobiliária Vacaria             | (54) 3232-7149  | Vacaria | Borges             | 95200-000 | Avenida Moreira Paz, próx. 1636                                              | 28°31'14.45" | 50°55'59.06"  | V326       |
| 27                | Imobiliária Vacaria             | (54) 3232-7149  | Vacaria | Centro             | 95200-000 | Rua José Bonifácio, próx. 321                                                | 28°29'46.40" | 50°56'16.99"  | T433       |
| 28                | Imobiliária Vacaria             | (54) 3232-7149  | Vacaria | Santa Cruz         | 95200-000 | Rua Camargo, próx. 105 x Rua São Pedro, próx. 352                            | 28°28'27.06" | 50°55'31.88"  | T436       |
| 29                | Imobiliária Vacaria             | (54) 3232-7149  | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua Cassiano Ricardo, próx. nº 620                                           | 28°30'12.65" | 50°57'23.71"  | T463       |
| 30                | Imobiliária Vacaria             | (54) 3232-7149  | Vacaria | Imperial           | 95200-000 | Avenida Protásio Alves, próx. 765 x Avenida Siqueira Campos, próx. 145       | 28°29'41.16" | 50°55'39.85"  | T476       |
| 31                | Imobiliária Vacaria             | (54) 3232-7149  | Vacaria | Monte Claro        | 95200-000 | Av. Luís Jacinto T. Schüller, próx. 580                                      | 28°30'13.99" | 50°54'56.66"  | T514       |
| 32                | Don Orlando Neg. Imob.          | (54) 3058-0711  | Vacaria | Mauá               | 95200-000 | Rua Major Alípio Porto, próx. 146                                            | 28°29'21.25" | 50°57'46.83"  | V1973      |
| 33                | Don Orlando Neg. Imob.          | (54) 3058-0711  | Vacaria | Seminário          | 95200-000 | Rua Fontoura da Rocha, próx. 538                                             | 28°30'04.46" | 50°57'23.70"  | V4051      |
| 34                | Patrimônio Imobiliária          | (54) 3252-0299  | Vacaria | Centro             | 95200-000 | Rua Pinheiro Machado, próx. 27 x Rua Antônio Velho, próx. 106                | 28°29'53.53" | 50°56'04.89"  | 964        |
| 35                | Patrimônio Imobiliária          | (54) 3252-0299  | Vacaria | Franciosi          | 95200-000 | Rua Barão do Triunfo, próx. 780                                              | 28°29'57.29" | 50°55'37.32"  | 865        |
| 36                | Patrimônio Imobiliária          | (54) 3252-0299  | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua Manoel Silveira da Rosa, S/N                                             | 28°30'11.26" | 50°57'20.19"  | 1176       |
| 37                | Patrimônio Imobiliária          | (54) 3252-0299  | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua José Fernandes Bueno, próx. 1099                                         | 28°29'54.65" | 50°57'25.44"  | 880        |
| 38                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Centro             | 95200-000 | Rua Campo Salles, próx. 1181 x Rua Cristóvão Colombo, próx. 124              | 28°29'57.17" | 50°56'41.04"  | V3753      |
| 39                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Pradense           | 95200-000 | Avenida Samuel Guazzelli, próx. 1814 x Rua Vilma José Pagno, próx. 110       | 28°31'20.81" | 50°57'15.28"  | V856       |
| 40                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua Manoel Silveira da Rosa, S/N                                             | 28°30'05.51" | 50°57'23.70"  | V4051      |
| 41                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua Glorindo Moraes Filho, próx. 1020                                        | 28°29'58.18" | 50°57'14.24"  | V3955      |
| 42                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Petrópolis         | 95200-000 | Rua São Manoel, próx. 929                                                    | 28°30'55.67" | 50°56'58.78"  | V4115      |
| 43                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua Manoel Silveira da Rosa, próx. 512                                       | 28°30'15.14" | 50°57'17.84"  | V4195      |
| 44                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua Cassiano Ricardo, próx. 278                                              | 28°30'23.56" | 50°57'17.34"  | V4125      |
| 45                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Minuano            | 95200-000 | Rua Sérgio P. Guerreiro, próx. 24                                            | 28°31'05.62" | 50°56'04.57"  | V4095      |
| 46                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Minuano            | 95200-000 | Rua Otacílio R. Palm, próx. 31                                               | 28°31'02.47" | 50°56'03.96"  | V4079      |
| 47                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Imperial           | 95200-000 | Rua Frei Melchior, próx. nº 527                                              | 28°29'26.85" | 50°55'43.93"  | V4100      |
| 48                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Gaspapetto         | 95200-000 | Rua Tomé de Souza, próx. 744                                                 | 28°29'47.91" | 50°56'30.48"  | V3966      |
| 49                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Flora              | 95200-000 | Rua Augusto Terra, próx. 1                                                   | 28°29'55.00" | 50°55'46.08"  | V3902      |
| 50                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Pradense           | 95200-000 | Rua Dejalme Borges Vieira, próx. 48                                          | 28°31'18.23" | 50°56'16.73"  | V4307      |
| 51                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Glória             | 95200-000 | Rua Marechal Deodoro, próx. nº 419                                           | 28°30'12.00" | 50°56'42.68"  | V3939      |
| 52                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Pradense           | 95200-000 | Rua José C. dos Santos, nº 37                                                | 28°31'21.35" | 50°56'28.56"  | V4277      |
| 53                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Kennedy            | 95200-000 | Rua João Jorge Chedid, próx. 150                                             | 28°31'00.08" | 50°57'15.16"  | V4045      |
| 54                | Tavares Inv. Imob.              | (54) 99129-2820 | Vacaria | Imperial           | 95200-000 | Rua Teodoro Borges dos Santos, próx. 578                                     | 28°29'22.10" | 50°55'40.33"  | V4119      |
| 55                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Flora              | 95200-000 | Rua Sete de Setembro, próx. 412 x Rua Bento Gonçalves, próx. 71              | 28°29'44.00" | 50°56'08.75"  | V2135      |
| 56                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Glória             | 95200-000 | Rua Marechal Deodoro, próx. 657                                              | 28°30'09.26" | 50°56'50.42"  | V1719      |
| 57                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Santa Terezinha    | 95200-000 | Rua Júlio de Castilhos, próx. 308                                            | 28°30'16.19" | 50°55'37.54"  | V1761      |
| 58                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Petrópolis         | 95200-000 | Rua Carlos Zákera, próx. 449                                                 | 28°30'39.20" | 50°56'44.73"  | V872       |
| 59                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Jardim dos Pampas  | 95200-000 | Rua Venâncio Aires, próx. 441 x Rua Luís G. Bastos, próx. 26                 | 28°30'47.62" | 50°55'40.06"  | V1438      |
| 60                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Jardim dos Pampas  | 95200-000 | Rua Venâncio Aires, próx. 441                                                | 28°30'47.62" | 50°55'40.06"  | V1438      |
| 61                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Jardim dos Pampas  | 95200-000 | Rua Venâncio Aires, próx. 441                                                | 28°30'47.62" | 50°55'40.06"  | V1438      |
| 62                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Jardim dos Pampas  | 95200-000 | Rua Venâncio Aires, próx. 441                                                | 28°30'47.62" | 50°55'40.06"  | V1438      |
| 63                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua Manoel Silveira da Rosa, próx. 1081 x Rua Gervaldino Ferreira, próx. 501 | 28°29'59.53" | 50°57'26.97"  | V2365      |
| 64                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Jardim dos Pampas  | 95200-000 | Rua Venâncio Aires, próx. 1447                                               | 28°30'51.68" | 50°55'40.18"  | V2339      |
| 65                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Planalto           | 95200-000 | Rua Teodoro Borges dos Santos, próx. 969 x Rua Santo Antônio, próx. 696      | 28°30'53.90" | 50°56'41.58"  | V2537      |
| 66                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Glória             | 95200-000 | Rua Borges de Medeiros, próx. nº 2344                                        | 28°30'03.85" | 50°56'49.92"  | V448       |
| 67                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Parque dos Rodeios | 95200-000 | Av. Antônio Ribeiro Branco, próx. 1060 x Rua Belo Horizonte, próx. 654       | 28°29'45.53" | 50°55'17.98"  | V1952      |
| 68                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Seminário          | 95200-000 | Rua Capitão Rivaldira Danese, próx. 1100                                     | 28°29'51.98" | 50°57'38.46"  | V2534      |
| 69                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Mauá               | 95200-000 | Rua José Morais Borges, próx. 931 x Rua Dois, próx. 281                      | 28°29'24.53" | 50°58'05.77"  | V1446      |
| 70                | Frederico Rech Imóveis          | (54) 3232-1228  | Vacaria | Jardim América     | 95200-000 | Rua Cassiano Ricardo, próx. 273                                              | 28°30'24.58" | 50°57'16.89"  | V2291      |

| ID | Área Terreno (m²) | Topografia | Posição Terreno | Distância Centro (Km) | Atratividade | Renda Média (IBGE 2022) | Valor Unitário (R\$/m²) | Valor Total (R\$) |
|----|-------------------|------------|-----------------|-----------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| 1  | 1998,40           | 3,00       | 1,00            | 2,60                  | 2,00         | 1.579,58                | R\$ 346,78              | 770.000,00        |
| 2  | 383,50            | 3,00       | 1,00            | 1,90                  | 2,00         | 3.562,14                | R\$ 633,64              | 270.000,00        |
| 3  | 225,00            | 3,00       | 1,00            | 1,20                  | 3,00         | 5.232,76                | R\$ 880,00              | 220.000,00        |
| 4  | 360,00            | 3,00       | 1,00            | 2,70                  | 2,00         | 1.994,19                | R\$ 325,00              | 130.000,00        |
| 5  | 288,00            | 3,00       | 1,00            | 3,40                  | 1,00         | 1.495,99                | R\$ 234,38              | 75.000,00         |
| 6  | 835,20            | 3,00       | 1,00            | 0,19                  | 3,00         | 4.693,46                | R\$ 1.370,69            | 1.272.000,00      |
| 7  | 360,00            | 3,00       | 2,00            | 1,90                  | 2,00         | 2.647,15                | R\$ 810,00              | 324.000,00        |
| 8  | 720,50            | 3,00       | 2,00            | 2,30                  | 2,00         | 3.562,14                | R\$ 911,87              | 730.000,00        |
| 9  | 456,00            | 3,00       | 1,00            | 0,80                  | 3,00         | 2.439,90                | R\$ 631,58              | 320.000,00        |
| 10 | 668,85            | 3,00       | 1,00            | 2,70                  | 2,00         | 2.308,15                | R\$ 524,78              | 390.000,00        |
| 11 | 450,00            | 2,00       | 1,00            | 1,80                  | 2,00         | 3.102,16                | R\$ 600,00              | 300.000,00        |
| 12 | 445,50            | 3,00       | 1,00            | 2,20                  | 2,00         | 2.749,23                | R\$ 600,00              | 297.000,00        |
| 13 | 370,50            | 3,00       | 2,00            | 2,00                  | 2,00         | 2.325,23                | R\$ 692,31              | 285.000,00        |
| 14 | 378,00            | 3,00       | 1,00            | 2,10                  | 2,00         | 2.325,23                | R\$ 666,67              | 280.000,00        |
| 15 | 360,00            | 3,00       | 1,00            | 2,00                  | 2,00         | 2.749,23                | R\$ 620,00              | 248.000,00        |
| 16 | 288,00            | 3,00       | 1,00            | 1,60                  | 2,00         | 2.884,72                | R\$ 750,00              | 240.000,00        |
| 17 | 350,00            | 2,00       | 1,00            | 1,90                  | 2,00         | 5.924,51                | R\$ 591,43              | 230.000,00        |
| 18 | 316,00            | 3,00       | 2,00            | 1,80                  | 2,00         | 3.151,24                | R\$ 626,58              | 220.000,00        |
| 19 | 288,00            | 3,00       | 2,00            | 3,10                  | 1,00         | 3.758,14                | R\$ 656,25              | 210.000,00        |
| 20 | 300,00            | 3,00       | 1,00            | 1,40                  | 3,00         | 2.354,15                | R\$ 600,00              | 200.000,00        |
| 21 | 450,00            | 3,00       | 2,00            | 1,90                  | 2,00         | 2.104,42                | R\$ 400,00              | 200.000,00        |
| 22 | 360,00            | 3,00       | 1,00            | 2,80                  | 2,00         | 2.537,34                | R\$ 487,50              | 195.000,00        |
| 23 | 325,00            | 3,00       | 1,00            | 2,50                  | 2,00         | 2.618,00                | R\$ 456,92              | 165.000,00        |
| 24 | 360,00            | 1,00       | 1,00            | 1,20                  | 3,00         | 2.027,66                | R\$ 400,00              | 160.000,00        |
| 25 | 325,00            | 3,00       | 1,00            | 3,00                  | 1,00         | 1.673,93                | R\$ 415,38              | 150.000,00        |
| 26 | 990,31            | 3,00       | 1,00            | 2,20                  | 2,00         | 1.579,58                | R\$ 499,84              | 550.000,00</      |



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

|    |          |      |      |      |      |          |              |              |
|----|----------|------|------|------|------|----------|--------------|--------------|
| 30 | 720,00   | 1,00 | 2,00 | 1,70 | 2,00 | 2.103,07 | R\$ 475,00   | 380.000,00   |
| 31 | 3.000,00 | 3,00 | 1,00 | 2,40 | 2,00 | 2.017,51 | R\$ 225,00   | 750.000,00   |
| 32 | 600,00   | 3,00 | 1,00 | 3,50 | 1,00 | 1.601,91 | R\$ 240,00   | 160.000,00   |
| 33 | 999,75   | 3,00 | 1,00 | 2,20 | 2,00 | 1.942,64 | R\$ 450,11   | 500.000,00   |
| 34 | 1.999,50 | 1,00 | 2,00 | 0,70 | 3,00 | 4.624,67 | R\$ 823,71   | 1.830.000,00 |
| 35 | 1.470,00 | 3,00 | 1,00 | 1,40 | 3,00 | 3.217,56 | R\$ 900,00   | 1.470.000,00 |
| 36 | 445,50   | 3,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 2.749,23 | R\$ 636,36   | 315.000,00   |
| 37 | 360,25   | 3,00 | 1,00 | 2,20 | 2,00 | 3.747,08 | R\$ 736,99   | 295.000,00   |
| 38 | 1.550,00 | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 3,00 | 2.556,52 | R\$ 812,90   | 1.400.000,00 |
| 39 | 520,00   | 3,00 | 2,00 | 2,50 | 2,00 | 2.537,34 | R\$ 553,85   | 320.000,00   |
| 40 | 360,25   | 3,00 | 1,00 | 2,10 | 2,00 | 2.749,23 | R\$ 699,51   | 280.000,00   |
| 41 | 383,50   | 3,00 | 1,00 | 1,80 | 2,00 | 3.562,14 | R\$ 657,11   | 280.000,00   |
| 42 | 360,00   | 2,00 | 1,00 | 2,30 | 2,00 | 2.762,86 | R\$ 625,00   | 250.000,00   |
| 43 | 336,00   | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 2.749,23 | R\$ 616,07   | 230.000,00   |
| 44 | 420,00   | 3,00 | 1,00 | 2,10 | 2,00 | 3.235,23 | R\$ 492,86   | 230.000,00   |
| 45 | 368,04   | 3,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 2.308,15 | R\$ 537,99   | 220.000,00   |
| 46 | 300,00   | 2,00 | 1,00 | 1,90 | 2,00 | 2.308,15 | R\$ 660,00   | 220.000,00   |
| 47 | 360,00   | 3,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 2.079,82 | R\$ 525,00   | 210.000,00   |
| 48 | 360,00   | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 3,00 | 3.063,47 | R\$ 525,00   | 210.000,00   |
| 49 | 410,48   | 1,00 | 1,00 | 1,30 | 3,00 | 2.741,79 | R\$ 460,44   | 210.000,00   |
| 50 | 360,00   | 3,00 | 1,00 | 2,70 | 2,00 | 2.537,34 | R\$ 500,00   | 200.000,00   |
| 51 | 242,45   | 2,00 | 1,00 | 0,90 | 3,00 | 2.439,90 | R\$ 649,58   | 174.990,00   |
| 52 | 300,00   | 3,00 | 1,00 | 2,50 | 2,00 | 2.537,34 | R\$ 510,00   | 170.000,00   |
| 53 | 350,00   | 2,00 | 1,00 | 2,80 | 2,00 | 2.618,00 | R\$ 398,57   | 155.000,00   |
| 54 | 346,20   | 1,00 | 1,00 | 2,20 | 2,00 | 1.777,20 | R\$ 249,57   | 96.000,00    |
| 55 | 1.607,56 | 3,00 | 2,00 | 0,90 | 3,00 | 5.232,76 | R\$ 923,76   | 1.650.000,00 |
| 56 | 1.990,00 | 3,00 | 1,00 | 1,10 | 3,00 | 2.971,56 | R\$ 678,39   | 1.500.000,00 |
| 57 | 1.194,00 | 3,00 | 1,00 | 1,20 | 3,00 | 3.592,66 | R\$ 1.123,12 | 1.490.000,00 |
| 58 | 2.002,00 | 1,00 | 1,00 | 1,50 | 2,00 | 2.884,72 | R\$ 449,55   | 1.000.000,00 |
| 59 | 360,17   | 3,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2.858,26 | R\$ 587,22   | 235.000,00   |
| 60 | 360,17   | 3,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 2.858,26 | R\$ 537,25   | 215.000,00   |
| 61 | 398,93   | 3,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 2.858,26 | R\$ 439,93   | 195.000,00   |
| 62 | 380,73   | 3,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 2.858,26 | R\$ 460,96   | 195.000,00   |
| 63 | 720,00   | 3,00 | 2,00 | 2,20 | 2,00 | 3.747,08 | R\$ 993,75   | 795.000,00   |
| 64 | 1.040,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 2.858,26 | R\$ 562,50   | 650.000,00   |
| 65 | 576,00   | 3,00 | 2,00 | 1,90 | 2,00 | 2.640,16 | R\$ 889,06   | 569.000,00   |
| 66 | 629,00   | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 3,00 | 5.105,63 | R\$ 744,04   | 520.000,00   |
| 67 | 500,00   | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 5.924,51 | R\$ 882,00   | 490.000,00   |
| 68 | 1.000,00 | 3,00 | 1,00 | 2,60 | 2,00 | 3.272,53 | R\$ 432,00   | 480.000,00   |
| 69 | 1.848,00 | 3,00 | 2,00 | 4,10 | 1,00 | 1.685,93 | R\$ 219,16   | 450.000,00   |
| 70 | 819,00   | 2,00 | 1,00 | 2,10 | 2,00 | 3.235,23 | R\$ 461,54   | 420.000,00   |

| ID | Links:                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | <a href="https://www.sbmovesvacaria.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/excelente-terreno-urbano/409">https://www.sbmovesvacaria.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/excelente-terreno-urbano/409</a>                             |
| 2  | <a href="https://www.sbmovesvacaria.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno/129">https://www.sbmovesvacaria.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno/129</a>                                                               |
| 3  | <a href="https://www.sbmovesvacaria.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/excelente-terreno-no-centro/385">https://www.sbmovesvacaria.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/excelente-terreno-no-centro/385</a>                       |
| 4  | <a href="https://www.sbmovesvacaria.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/excelentes-terrenos-no-bairro-imperial/415">https://www.sbmovesvacaria.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/excelentes-terrenos-no-bairro-imperial/415</a> |
| 5  | <a href="https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-barcellos-vacaria-ag-29-cod-9988374">https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-barcellos-vacaria-ag-29-cod-9988374</a>                                                               |
| 6  | <a href="https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terrenolote-comercial-em-centro-vacaria-ag-29-cod-9979864">https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terrenolote-comercial-em-centro-vacaria-ag-29-cod-9979864</a>                                         |
| 7  | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/329">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/329</a>                 |
| 8  | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-no-morada-de-zeus/210">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-no-morada-de-zeus/210</a>     |
| 9  | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-bem-localizado/64">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-bem-localizado/64</a>             |
| 10 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/otima-localizacao/156">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/otima-localizacao/156</a>                     |
| 11 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/bairro-petropolis/236">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/bairro-petropolis/236</a>                     |
| 12 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/343">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/343</a>                 |
| 13 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/136">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/136</a>                 |
| 14 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/excelente-localizacao/140">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/excelente-localizacao/140</a>             |
| 15 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/pronto-para-construir/84">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/pronto-para-construir/84</a>               |
| 16 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/exclusivo/111">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/exclusivo/111</a>                                     |
| 17 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/328">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/328</a>                 |
| 18 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/279">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/279</a>                 |
| 19 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/400">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/400</a>                 |
| 20 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/prontos-para-construir/55">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/prontos-para-construir/55</a>             |
| 21 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/280">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/280</a>                 |
| 22 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/5-unidades-disponiveis/438">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/5-unidades-disponiveis/438</a>           |
| 23 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-no-bairro-kennedy/248">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-no-bairro-kennedy/248</a>     |
| 24 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/proximo-ao-centro/100">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/proximo-ao-centro/100</a>                     |
| 25 | <a href="https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/395">https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/terreno-residencial/395</a>                 |
| 26 | <a href="https://www.imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/borges/terreno/34174913">https://www.imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/borges/terreno/34174913</a>                                                                                     |
| 27 | <a href="https://www.imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/centro/terreno/73838290">https://www.imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/centro/terreno/73838290</a>                                                                                     |
| 28 | <a href="https://www.imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/santa-cruz/terreno/73865594">https://www.imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/santa-cruz/terreno/73865594</a>                                                                             |
| 29 | <a href="https://www.imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/jardim-america/terreno/74721478">https://www.imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/jardim-america/terreno/74721478</a>                                                                     |

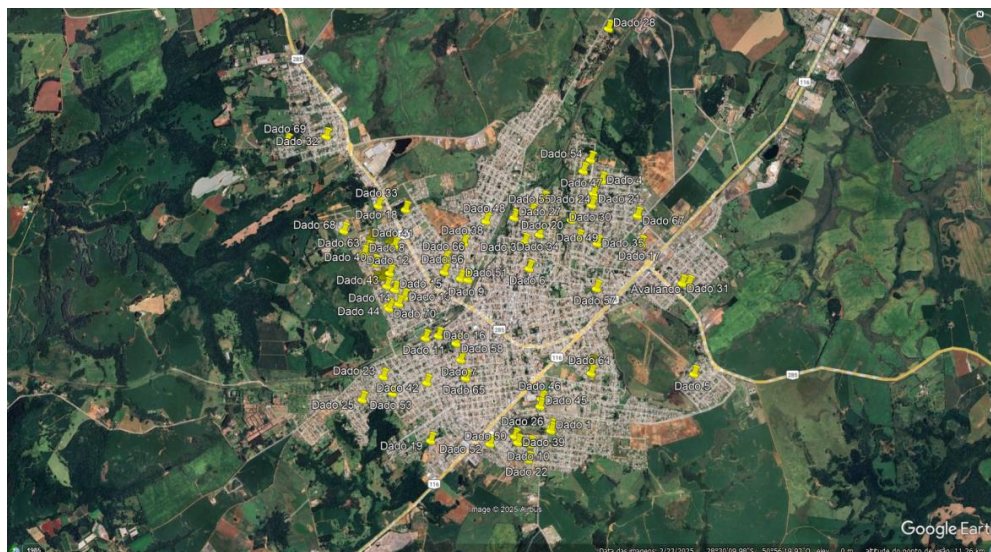




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

|    |                                                                                                                                                                                                             |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 | <a href="https://www.imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/imperial/terreno/75796108">https://www.imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/imperial/terreno/75796108</a>                         |
| 31 | <a href="https://www.imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/monte-claro/terreno/76950971">https://www.imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/monte-claro/terreno/76950971</a>                   |
| 32 | <a href="https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-no-maua/1973">https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-no-maua/1973</a>                                     |
| 33 | <a href="https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-no-seminario/2105">https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-no-seminario/2105</a>       |
| 34 | <a href="https://patrimonioimobiliaria.imb.br/imovel/964/terreno-urbano">https://patrimonioimobiliaria.imb.br/imovel/964/terreno-urbano</a>                                                                 |
| 35 | <a href="https://patrimonioimobiliaria.imb.br/imovel/865/terreno-urbano">https://patrimonioimobiliaria.imb.br/imovel/865/terreno-urbano</a>                                                                 |
| 36 | <a href="https://patrimonioimobiliaria.imb.br/imovel/1176/terreno-urbano">https://patrimonioimobiliaria.imb.br/imovel/1176/terreno-urbano</a>                                                               |
| 37 | <a href="https://patrimonioimobiliaria.imb.br/imovel/880/terreno-urbano">https://patrimonioimobiliaria.imb.br/imovel/880/terreno-urbano</a>                                                                 |
| 38 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-de-esquina-proximo-ao-centro/3753">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-de-esquina-proximo-ao-centro/3753</a>           |
| 39 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-pradense/656">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-pradense/656</a>                                                     |
| 40 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno/4057">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno/4057</a>                                                                     |
| 41 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-jardim-america/3955">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-jardim-america/3955</a>                                       |
| 42 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-bairro-petropolis/4115">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-bairro-petropolis/4115</a>                                 |
| 43 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/excelente-terreno-bairro-jardim-america/4195">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/excelente-terreno-bairro-jardim-america/4195</a>     |
| 44 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-14x30/4125">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-14x30/4125</a>                                                         |
| 45 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-disponivel/4095">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-disponivel/4095</a>                                               |
| 46 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial/4079">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial/4079</a>                         |
| 47 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/2-terrenos/4100">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/2-terrenos/4100</a>                                                               |
| 48 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/excelente-terreno-no-bairro-gasparetto/3966">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/excelente-terreno-no-bairro-gasparetto/3966</a>       |
| 49 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-no-flora/3902">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-no-flora/3902</a>                                                   |
| 50 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-urbano/4307">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/terreno-urbano/4307</a>                                                       |
| 51 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/excelente-terreno-proximo-ao-centro/3939">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/excelente-terreno-proximo-ao-centro/3939</a>             |
| 52 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/melhor-custo-beneficio-no-bairro-pradense/4277">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/melhor-custo-beneficio-no-bairro-pradense/4277</a> |
| 53 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/duas-unidades-disponiveis/4045">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/duas-unidades-disponiveis/4045</a>                                 |
| 54 | <a href="https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/excelente-terreno-residencial/4119">https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/excelente-terreno-residencial/4119</a>                         |
| 55 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/2135/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/2135/terrenos-terreno-urbano</a>                                               |
| 56 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1719/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1719/terrenos-terreno-urbano</a>                                               |
| 57 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1761/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1761/terrenos-terreno-urbano</a>                                               |
| 58 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/872/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/872/terrenos-terreno-urbano</a>                                                 |
| 59 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1438/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1438/terrenos-terreno-urbano</a>                                               |
| 60 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1438/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1438/terrenos-terreno-urbano</a>                                               |
| 61 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1438/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1438/terrenos-terreno-urbano</a>                                               |
| 62 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1438/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1438/terrenos-terreno-urbano</a>                                               |
| 63 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/2365/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/2365/terrenos-terreno-urbano</a>                                               |
| 64 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/2339/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/2339/terrenos-terreno-urbano</a>                                               |
| 65 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/2537/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/2537/terrenos-terreno-urbano</a>                                               |
| 66 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/448/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/448/terrenos-terreno-urbano</a>                                                 |
| 67 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1952/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1952/terrenos-terreno-urbano</a>                                               |
| 68 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/2534/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/2534/terrenos-terreno-urbano</a>                                               |
| 69 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1446/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1446/terrenos-terreno-urbano</a>                                               |
| 70 | <a href="https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/2291/terrenos-terreno-urbano">https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/2291/terrenos-terreno-urbano</a>                                               |



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



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

### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

#### DADOS

|                  |      |
|------------------|------|
| Total da Amostra | : 70 |
| Utilizados       | : 70 |
| Outlier          | : 1  |

#### VARIÁVEIS

|                |      |
|----------------|------|
| Total          | : 6  |
| Utilizadas     | : 6  |
| Grau Liberdade | : 64 |

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

#### COEFICIENTES

|              |           |
|--------------|-----------|
| Correlação   | : 0,85952 |
| Determinação | : 0,73877 |
| Ajustado     | : 0,71836 |

#### VARIACÃO

|               |            |
|---------------|------------|
| Total         | : 10,61363 |
| Residual      | : 2,77263  |
| Desvio Padrão | : 0,20814  |

#### F-SNEDECOR

|               |             |
|---------------|-------------|
| F-Calculado   | : 36,19849  |
| Significância | : < 0,01000 |

#### D-WATSON

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| D-Calculado     | : 2,07519                |
| Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

#### NORMALIDADE

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1           | 68       | 62       |
| -1,64 a +1,64    | 90       | 92       |
| -1,96 a +1,96    | 95       | 98       |

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

$$Y = 1,853029 * 2,718^{(-0,000000 * X_1^2)} * X_2^{0,299139} * 2,718^{(0,174330 * X_3)} * X_4^{0,679582} * X_5^{0,595388}$$

### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

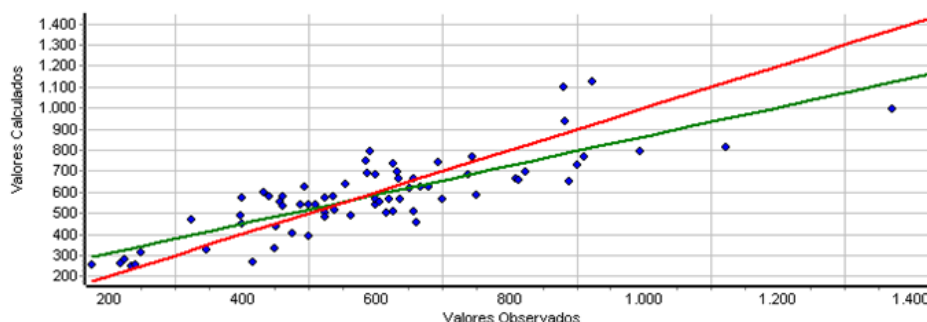
#### AMOSTRA

|               |              |
|---------------|--------------|
| Média         | : 592,06     |
| Varição Total | : 3220348,43 |
| Variância     | : 46004,98   |
| Desvio Padrão | : 214,49     |

#### MODELO

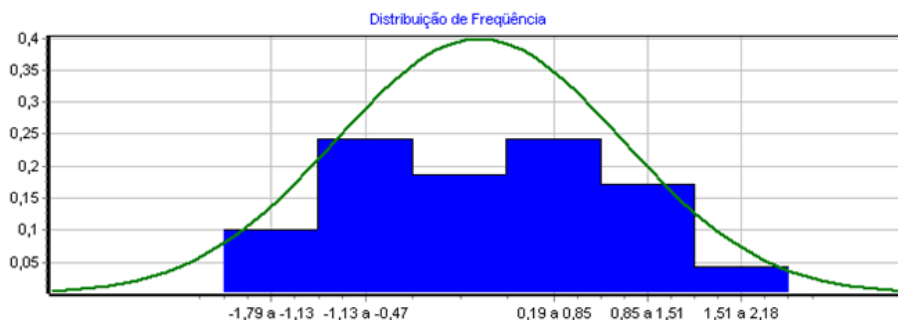
|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Coefic. Aderência | : 0,67009    |
| Varição Residual  | : 1062417,71 |
| Variância         | : 16600,28   |
| Desvio Padrão     | : 128,84     |

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

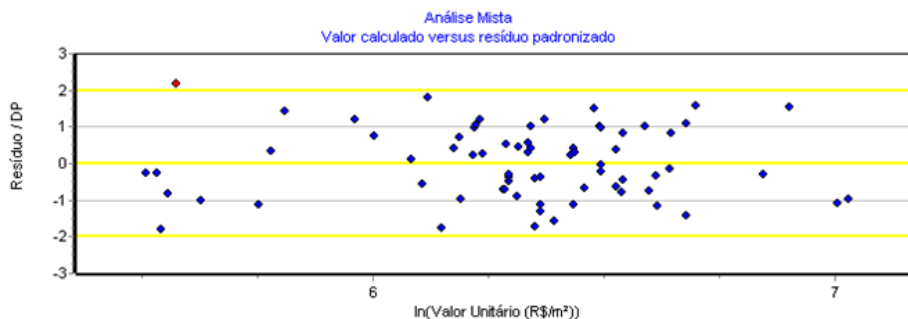




### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



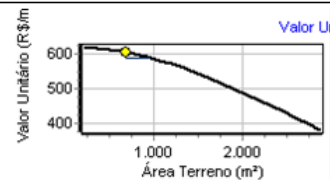
### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



### DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

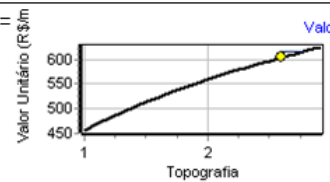
#### X<sub>1</sub> Área Terreno (m²)

Área do terreno em metros quadrados (m²).  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 225,00 a 3000,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -2,72 % na estimativa



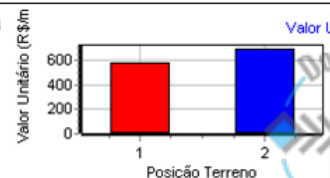
#### X<sub>2</sub> Topografia

Topografia do imóvel, sendo: (1 = alicive/declive, 2 = semiplano e 3 = plano).  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 1,00 a 3,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 2,25 % na estimativa



#### X<sub>3</sub> Posição Terreno

Posição no qual o terreno está situado, sendo: (1 = meio de quadra e 2 = esquina).  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 1,00 a 2,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 19,00 % na estimativa

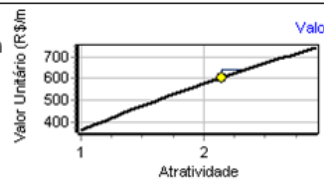




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

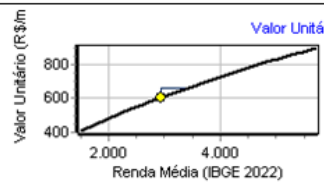
**X<sub>4</sub> Atratividade**

Distância do imóvel ao Centro (adotado Prefeitura Municipal de Vacaria), sendo: (1 = mais que 3,00 km, 2 = de 1,50 km até 3,00 km e 3 = até 1,50 km).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1,00 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 6,25 % na estimativa



**X<sub>5</sub> Renda Média (IBGE 2022)**

Relativo a região geográfica (zona-bairro) no qual o imóvel está inserido (referente ao censo demográfico de 2022).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1495,99 a 5924,51  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 8,74 % na estimativa



**Y Valor Unitário (R\$/m²)**

Valor unitário em R\$/m².  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 175,78 a 1370,69

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

| VARIÁVEL                               | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,71836) |
|----------------------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> Área Terreno (m²)       | x²            | -3,41               | 0,11                            | 0,67241                             |
| X <sub>2</sub> Topografia              | ln(x)         | 4,11                | 0,01                            | 0,64946                             |
| X <sub>3</sub> Posição Terreno         | x             | 2,85                | 0,59                            | 0,68760                             |
| X <sub>4</sub> Atratividade            | ln(x)         | 6,14                | 0,01                            | 0,55933                             |
| X <sub>5</sub> Renda Média (IBGE 2022) | ln(x)         | 6,38                | 0,01                            | 0,54649                             |





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

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável       | Forma Linear | Área Terreno (m²) | Topografia | Posição Terreno | Atratividade | Renda Média (IBGE 2022) | Valor Unitário (R\$/m²) |
|----------------|--------------|-------------------|------------|-----------------|--------------|-------------------------|-------------------------|
| X <sub>1</sub> | x²           |                   | 14         | 24              | 35           | 14                      | 39                      |
| X <sub>2</sub> | ln(x)        | -8                |            | 20              | 47           | 24                      | 46                      |
| X <sub>3</sub> | x            | 8                 | 0          |                 | 42           | 2                       | 34                      |
| X <sub>4</sub> | ln(x)        | 10                | -28        | -17             |              | 6                       | 61                      |
| X <sub>5</sub> | ln(x)        | -6                | -9         | 13              | 47           |                         | 62                      |
| Y              | ln(y)        | -21               | 11         | 15              | 58           | 72                      |                         |

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

| Característica                 | Escala Adotada | Justificativa para a Escala Adotada | Extp. (%) | Mínimo Amostra | Máximo Amostra |
|--------------------------------|----------------|-------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| Área Terreno (m²)              | 500,00         |                                     |           | 225,00         | 3.000,00       |
| Topografia                     | 2,00           |                                     |           | 1,00           | 3,00           |
| Posição Terreno                | 1,00           |                                     |           | 1,00           | 2,00           |
| Atratividade                   | 2,00           |                                     |           | 1,00           | 3,00           |
| Renda Média (IBGE 2022)        | 2.017,51       |                                     |           | 1.495,99       | 5.924,51       |
| <b>Valor Unitário (R\$/m²)</b> | <b>397,56</b>  |                                     |           | 175,78         | 1.370,69       |

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

|                   | Valor Mínimo | Valor Estimado | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 376,28       | <b>397,56</b>  | 420,04       | -5,35%        | 5,65%         | 11,01%       |
| Predição (80%)    | 302,31       | <b>397,56</b>  | 522,81       | -23,96%       | 31,50%        | 55,46%       |
| Campo de Arbítrio | 337,93       | <b>397,56</b>  | 457,19       | -15,00%       | 15,00%        | 30,00%       |





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

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

|                   | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 188.140,00   | 198.780,00       | 210.020,00   |
| Predição (80%)    | 151.155,00   | 198.780,00       | 261.405,00   |
| Campo de Arbítrio | 168.965,00   | 198.780,00       | 228.595,00   |

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 397,56

Justificativa:

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 198.780,00** (cento e noventa e oito mil, setecentos e oitenta reais)

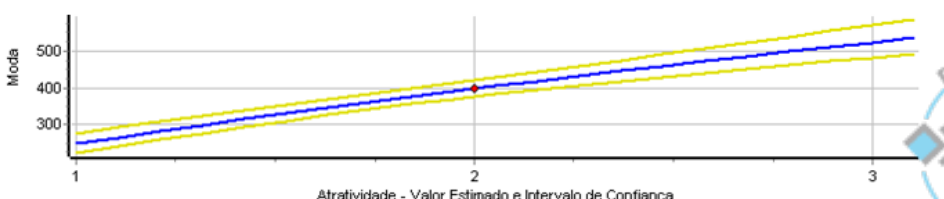
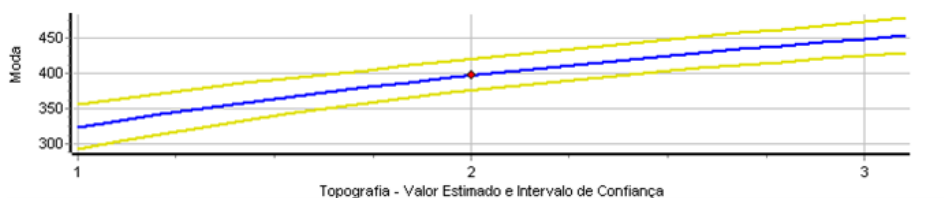
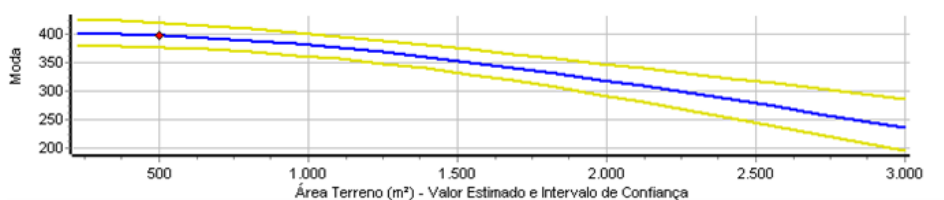
### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 188.140,00  
**Arbitrado (R\$): 198.780,00**  
Máximo (R\$): 210.020,00

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

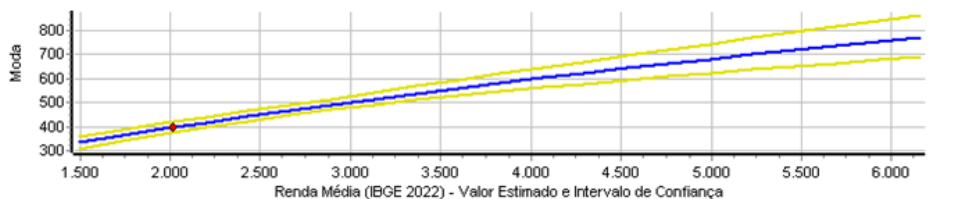
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 11,01 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

### 8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

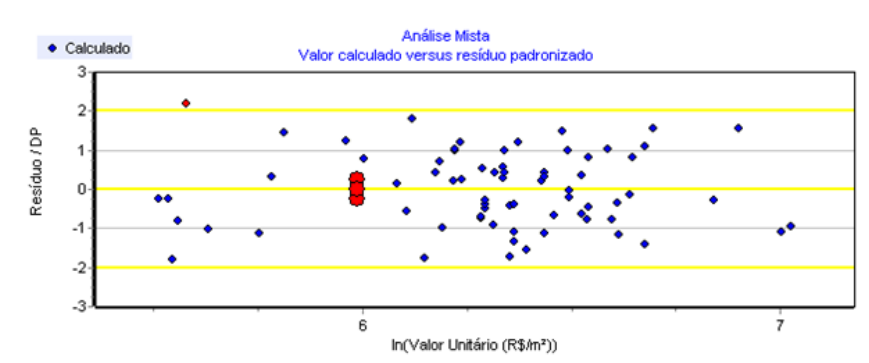




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



## 9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

## 14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

#### FUNDAMENTAÇÃO

| Item             | Descrição                                                                                                                              | Pontos obtidos                                                                                                                                                 |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |                                                                                                                                        | III                                                                                                                                                            | Ptos             | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ptos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1                | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                                |                  | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2                | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                          | x                | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3                | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4                | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                                   | x                | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>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;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | Admitida, desde que:<br>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;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo |
| 5                | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                                                                            | x                | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6                | Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                             | x                | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>PONTUAÇÃO</b> |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                | <b>15 Pontos</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

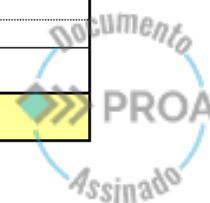
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

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

#### PRECISÃO

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

|                                                      |     |                 |
|------------------------------------------------------|-----|-----------------|
| <b>Valor central estimado no modelo de regressão</b> |     | <b>397,56</b>   |
| Valores do intervalo de confiança                    | MAX | 420,04          |
|                                                      | MÍN | 376,28          |
| Desvios relativos do Intervalo de confiança          | MAX | 5,65%           |
|                                                      | MÍN | -5,36%          |
| <b>Amplitude do intervalo de confiança</b>           |     | <b>11,01%</b>   |
| <b>GRAU DE PRECISÃO</b>                              |     | <b>GRAU III</b> |





25130000089685

**Nome do documento:** Laudo 001 2026 GPE 17433 Terreno Vacaria.pdf

**Documento assinado por**

Marcos Allan Santos Marian  
Carlos Melo De Andrade Junior  
Leandro Peixoto Maia

**Órgão/Grupo/Matrícula**

SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075602  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

**Data**

07/01/2026 09:55:07  
07/01/2026 10:50:52  
14/01/2026 09:50:52

