



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 395/2025



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



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - DIAVA
DEZEMBRO / 2025



25130000089693



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 395/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano sem benfeitoria objeto da **matrícula nº 9305** e **GPE nº 17431**.

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0008969-3**.

Localização¹

Rua Eurico Caruso, S/N

Bairro Monte Claro, Vacaria / RS

Área do terreno²

Área do terreno: 500,00 m² (12,50m x 40,00m)

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel³: 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, dezembro de 2025

¹Fonte: Conforme PROA nº 25/1300-0008969-3.

²Fonte: Conforme Certidão de Matrícula nº 9305.

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





25130000089693



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 25/1300-0008969-3**.

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 9.305**, 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 17.431**;
- no **PROA nº 25/1300-0008969-3**;
- 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 N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;





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/SP⁴, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,90** 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 9305, com área total de 500,00 m².

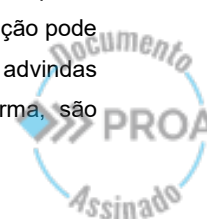
➤ **Vistoria / Localização:**

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

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





25130000089693



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 - m² (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\$/m² (Variável dependente).

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

5 PROPRIETÁRIO

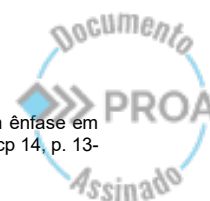
Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO

Rua Eurico Caruso, S/N

Bairro Monte Claro, Vacaria / RS

⁵ 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





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

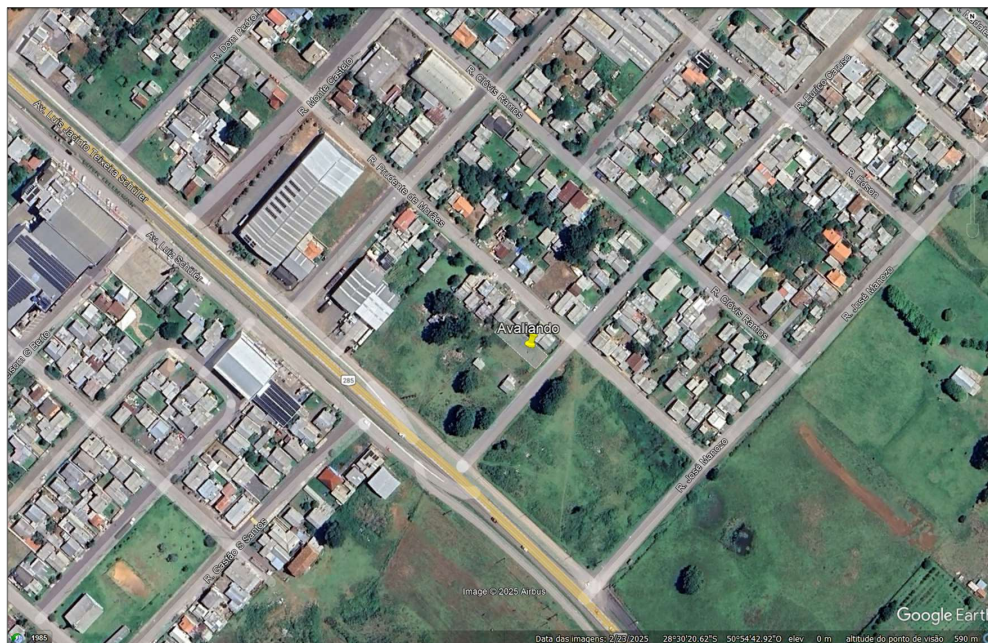


Imagem de localização (Google)

Latitude: 28°30'13.99"S

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

Longitude: 50°54'53.37"O





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

Identificação	
Descrição conforme a Matrícula nº 9305:	
CNM: 097147.2.0009305-26 CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VACARIA — RS. LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL MATRÍCULA Vacaria, 24 de julho de 1979 FLS. 1 MATRÍCULA 9305 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, constituído do lote 2 da quadra 14 com a área de 500m², medindo 12,50m de frente por 40m de fundos, sito nesta cidade, no lugar denominado Bairro Monte Claro, no quarteirão formado por 3 ruas sem denominação e Estrada de Bom Jesus, confrontando à frente com uma rua sem denominação; de um lado com o lote 1; de outro com o lote 3; e, aos fundos com parte do lote 4.	
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: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☐ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☐ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☒ Telefone, ☐ Sem infraestrutura	
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☒ Rede bancária, ☒ Saúde, ☒ Segurança, ☒ Transporte coletivo, ☐ Sem serviços públicos	
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☐ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☒ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/praças, ☒ Posto policial, ☒ Posto de saúde, ☐ Shopping, ☒ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação, ☐ Sem influências valorizantes	
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes, ☒ Sem influências desvalorizantes	
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: ☒ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☐ Sem cerca, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno: 500,00 m ²	
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*	
☐ Ocupado (parcialmente)	☐ Ocupado (não autorizado)
☒ Desocupado	

*Conforme verificado na data de vistoria





8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Vacaria localiza-se no estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 64.197⁶. 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%)⁷.

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.⁸

Assim, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

(x) **metodologia científica** - inferência estatística: 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: 15

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

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

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

⁸ <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
Valor Unitário (R\$/m²)	397,56

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
Calculado	-	397,56	R\$ 198.780,00
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
Calculado	-	397,56	R\$ 198.780,00
Máximo	+15,00%	457,19	R\$ 228.595,00
Valor Calculado = R\$ 198.780,00			
Valor Adotado R\$ 200.000,00			





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 (arredondado⁹) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 200.000,00

(duzentos mil reais)

data de referência da avaliação: dezembro/2025

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, dezembro de 2025

⁹Conforme 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.

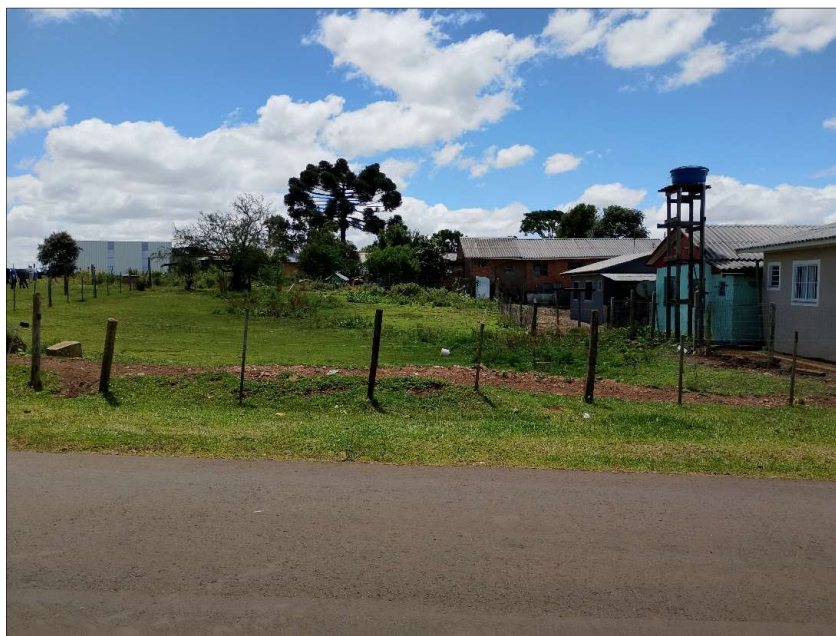


Figura 2: Imóvel Avaliando.





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

Figura 3: Logradouro.

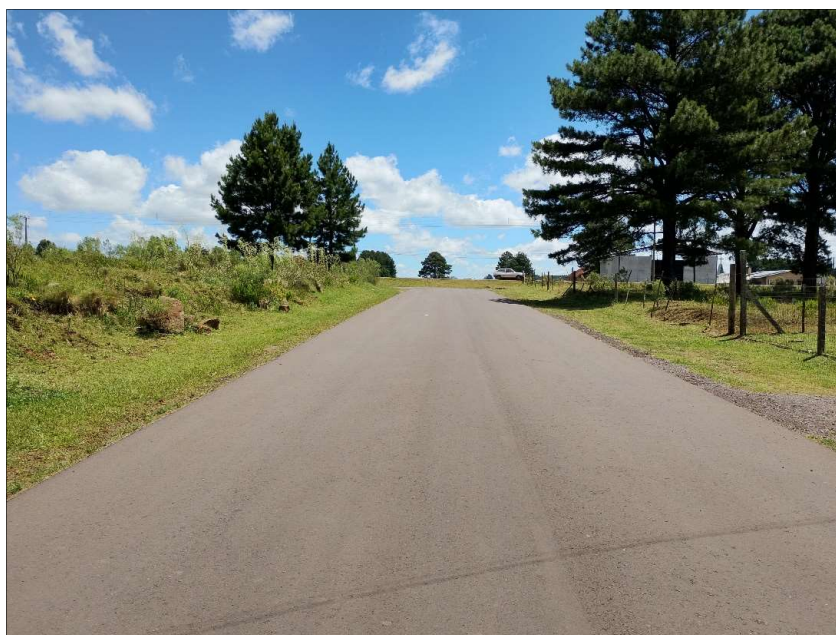


Figura 4: Logradouro.





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

Figura 5: Visão geral do terreno.



Figura 6: Imóvel Vizinho.





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula nº 9305:



CERTIDÃO
Inteiro Teor
CNM: 097147.2.0009305-2

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 3

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: 097147.2.0009305-26

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VACARIA — RS.
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL
CNM 097147.2.0009305-26

— MATRÍCULA —



Vacaria, 24 de julho de 1979

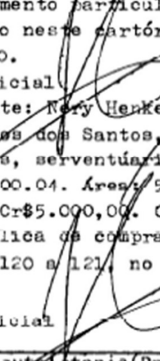
FLS.	MATRÍCULA
1	9305

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, constituido do lote 2 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 3 ruas sem denominação e Estrada de Bom Jesus, confrontando à frente com uma rua sem denominação; de um lado com o lote 1; de outro com o lote 3; e, aos fundos com parte do lote 4.

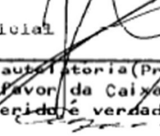
PROPRIETÁRIA: Nery Henke dos Santos, brasileira, viúva, do lar, - domiciliada em Porto Alegre. RS. CPF 057 973 140.53

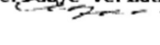
Reg. Anterior: 58.337 fls. 193 liv.3.AP de 03.01.70.

Observação: Vide registro de um requerimento particular de pedido de desmembramento registrado neste cartório no liv.3. Reg. Aux. fls. 1 sob nº 2680.

Data: Vacaria, 24 de julho de 1979. O Oficial:  c-nihil

R - 1 - 9305 - COMPRA E VENDA: Transmittente: Nery Henke dos Santos. Adquirente: Sesóstris Campos dos Santos, brasileiro, - casado com Maria Suely de Almeida Santos, serventia da justiça, domiciliado nesta cidade. CPF 007 624 900.04. Área: 500m2. lote 2 da quadra 14, sem benfeitorias. Valor: Cr\$5.000,00. Condições: Não constam. Forma do título: Escritura pública de compra e venda lavrada no dia 20.07.79. Liv.231. A fls. 120 e 121, no tabelionato local.

Data: Vacaria, 24 de julho de 1979. O Oficial:  c-nihil

AV - 2 - 9305 - Foi expedida Certidão Acautelatória (Prov. 34/95CCJ), com validade de 30 dias em favor da Caixa Econômica Estadual (Protoc: 82.918 de 18.07.96). O referido verdade e dou fã. = Vacaria, 18 de julho de 1996. O Oficial:  e-Nihil (ELM)

AV - 3 - 9.305 - 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: 097147.2.0009305-26

Página 2 de 3

Continuação da Página Anterior

CNM: 097147.2.0009305-26

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

CNM: 097147.2.0009305-26

FEB. 01v	MATRÍCULA 9.305
-------------	--------------------

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.: 83.314 de 12.08.96. O referido é verdade e dou fe. Vacaria, 13 de agosto de 1.996. O Oficial: *J. Menna* e-nihil(MEK)

AV - 4 - 9.305 - De conformidade com certidão de casamento nº 4.327, Passado pelo Registro Civil desta cidade, no livro nº 8-19, fls. 170v., datada de 22 de julho de 1.966, arquivado em cartório, os adquirentes do R-1 Sesostriis Campos dos Santos e sua mulher Maria Suely de Almeida Santos casaram-se pelo regime da Comunhão de Bens. Protoc.: 83.316 de 12.08.96. O referido é verdade e dou fe. Vacaria, 13 de agosto de 1.996. O Oficial: *J. Menna* e-nihil(MEK)

R - 5 - 9.305 - **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 SESOSTRIIS 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 do lar, a CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, com sede em Porto Alegre, neste Estado, e Av. Borges de Medeiros, 521, inscrita no CGC/MF sob nº 92.818.400/0001-27, pelo valor de R\$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais). Protoc.: 83.317 de 12.08.96. O referido é verdade e dou fe. Vacaria, 13 de agosto de 1.996. O Oficial: *J. Menna* e-nihil(MEK)

AV - 6 - 9.305 - De conformidade com 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 valor correto dado ao imóvel constante no R-5-9.305 e de R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais). Protoc.: 83.317 de 12.08.96. O referido é verdade e dou fe. Vacaria, 13 de agosto de 1.996. O Oficial: *J. Menna* e-nihil(MEK)

R - 7 - 9.305 - **INCORPORAÇÃO** - Nos termos do requerimento (Of. Desc. 776/2001), datado de 20 de julho de 2001, assinado por Suzana Maria Petrarca Guatimozim, Diretora do Departamento de Patrimônio do Estado, o imóvel constante da presente matrícula e a folhas 02

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: 097147.2.0009305-26 Página 3 de 3

Continuação da Página Anterior -----

Serviço Registral Imobiliário
 COMARCA DE VACARIA — RS
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097147.2.0009305-26
CNM: 097147.2.0009305-26

MATRÍCULA
 Vacaria, 11 de outubro de 2001

FLS. 02	MATRÍCULA 9.305
------------	--------------------

(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). Protocolo: 104.482, de 11.10.01. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 11 de outubro de 2001. O Oficial: *[Assinatura]*

R\$501,00(SMB)

(continua no verso)

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

Vacaria-RS,
segunda-feira, 10 de novembro de 2025, às 09:09:04. (NPRP)

Total: Nihil
Certidão digital (Proveniente CNJ 127/2022): Nihil (0718.04.2500002.11148 = Nihil)
Busca em livros e arquivos: Nihil (0718.03.2500002.28298 = Nihil)

Certidão assinada eletronicamente por:
Juliana Wegener - Oficial Registradora

Documento expedido de forma digital nos termos do art. 464-A, da CNBR/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

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta
097147 53 2025 00041928 17





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

- Ficha GPE 17431:



**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 17431

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	17431	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 005575-24.00/15-8 Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016 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:	0005575-2400/158
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2016	CIB:	
Nº tomo antigo do imóvel:	7002	CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	20252000	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

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

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
24/11/2025	19130000006224	21/10/2019	Programação Financeira	Realização de Pagamento	Arquivado
24/11/2025	20130000014602	11/03/2020	Programação Financeira	Realização de Pagamento	Arquivado
24/11/2025	21130000048294	23/06/2021	Programação Financeira	Realização de Pagamento	Arquivado
24/11/2025	211300000060553	30/07/2021	Imóveis	Baixa Patrimonial	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	16/04/2025	Programação Financeira	Realização de Pagamento	Ativo
24/11/2025	22130000083370	04/10/2022	Programação Financeira	Realização de Pagamento	Arquivado
24/11/2025	25130000089693	31/10/2025	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

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

01/12/2025

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 17431

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	SIRGAS 2000	Coordenadas Geodésicas do Marco
Fuso:	22	Latitude grau: -28 °
Meridiano Central:	51	Latitude minuto: 30 '
		Latitude segundo: 14,113"
Coordenadas Planas UTM do Marco		Longitude grau: -50 °
Altitude ortométrica:	960,600	Longitude minuto: 54 '
Este:	508.342,670	Longitude segundo: 53,100"
Norte:	6.846.970,780	

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

Data	UF	Município	Zona	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP
11/11/2025	Rio Grande	VACARIA	Urbana	MONTE CLARO	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: 9305

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI

Comarca: VACARIA

Data do Registro: 20/07/2001

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 5.653,00

Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	500,00	Situação terra rural:
Frente (m):	12,50	
Área com fração (m²):	0,0000	
Fração Ideal (m²):	0,000000	
Profundidade Equivalente (m):		
Área Disponível (m²):	500,00	

TERRENO REGISTRADO

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

01/12/2025

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 17431

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

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

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	493,68
Frete (m):	12,93

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	Rua Eurico Caruso
Oeste:	Imóvel 332 da Rua Prudente de Moraes
Norte:	Rua Prudente de Moraes
Sul:	GPE 17433

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
10/09/2014	Localizado	Não	Pertence	(54)-9625-7785	Terreno sem edificação.

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água		
- Corrimão		
- Esgoto Cloacal		
- Iluminação pública		
- Telefone		
- Energia elétrica		

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

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	MATRÍCULA	MAT 8305.PDF
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
01/05/2019	LAUDO DE	LAUDO 056 2019 GPE 17431 TERR

01/12/2025

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 17431

Data	Tipo Documento	Nome Documento
09/03/2015	OUTROS	Txa lixo 2015 Eurico Caruso.pdf
13/08/2014	OUTROS	Txa de lixo inscr 20252000.pdf
18/04/2013	OUTROS	REF DESP FISCAL 2013 DE IMÓVEL
13/05/2008	MATRÍCULA	registro de imoveis.pdf
10/04/2005	LAUDO DE	Laudo 018-05 VACARIA.doc

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
10/11/2014	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART Jose Maria Moreira Lima.pdf
10/11/2014	MATRÍCULA	GPE 17431 - Mat. 9305.pdf
10/11/2014	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia gpe 17431.pdf
10/11/2014	FOTO	GPE17431_RUA EURICO CARUZZO.
10/11/2014	FOTO	GPE17431_RUA EURICO CARUZZO
10/11/2014	FOTO	GPE17431_FRENTE.JPG
10/11/2014	FOTO	GPE17431_TERRENO.JPG
10/11/2014	FOTO	GPE17431_FUNDOS.JPG
10/11/2014	FOTO	GPE17431_LINDEIROS.JPG
10/11/2014	FOTO	GPE17431_LINDEIROS (2).JPG
10/11/2014	FOTO	GPE17431_MARCO.JPG
10/11/2014	FOTO	GPE17431_PLAQUETA.JPG
10/11/2014	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	levantamento planialtimetrico GPE

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
27716	D	AUTORIZADA	

VISTORIA

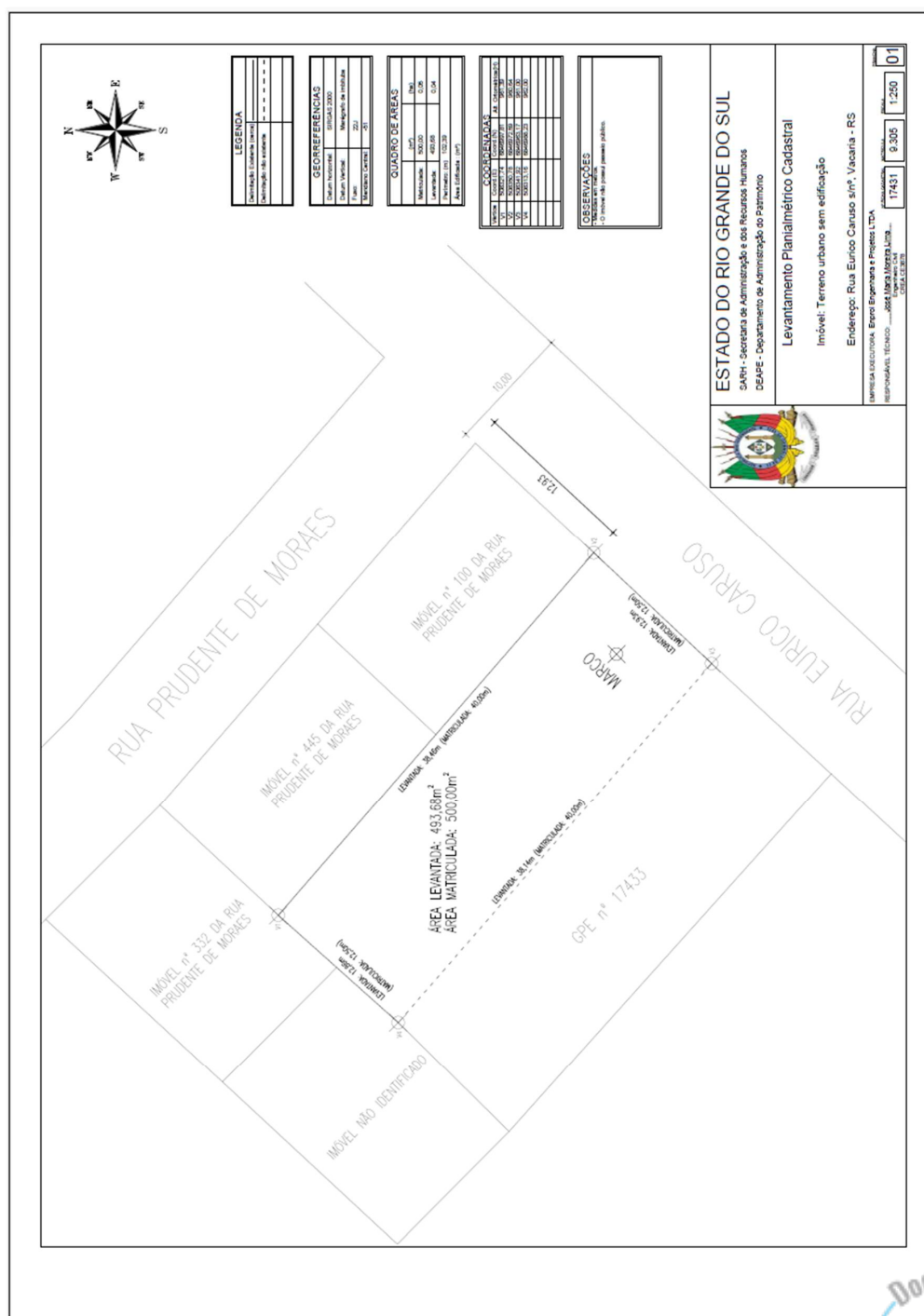
Data da vistoria:	10/09/2014
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	Terreno sem edificação.
Situação de localização:	Ao lado do GPE 17433.
Obstruído:	Localizado
Motivo da obstrução:	Não
Contato no local:	
Telefone do contato:	Idalcir Peruchin
Pertence ao Estado do RS:	(54)-9625-7785
	Pertence

01/12/2025 pag. 4 de 4



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

- Levantamento Planialtimétrico Cadastral:





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 (BGE 2022)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	Av. Moreira Paz, próx. n° 1738	V409	1.998,40	3,00	1,00	2,00	1.579,58	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 Paul, S/N	9888374	288,00	3,00	1,00	1,00	1.486,99	234,38
6	Rua Borges de Medeiros, próx. n° 1265	9879864	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	V329	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	668,85	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 Guerreiro, 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	V55	300,00	3,00	1,00	3,00	2.354,15	600,00
21	Avenida Protásio Alves, próx. 941 x Rua Felipe Camarão, próx. 264	V280	450,00	3,00	2,00	2,00	2.104,42	400,00
22	Rua José Adnan Correa Olbioni, próx. 154	V438	360,00	3,00	1,00	2,00	2.537,34	487,50
23	R. Clementino de Barros Vandeloni, 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	2.027,66	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	T326	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	985,80
28	Rua Carnauro, próx. 105 x Rua São Pedro, próx. 352	T436	1.280,00	2,00	1,00	1,00	1.686,26	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 Protásio Alves, próx. 785 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	1.998,50	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	736,99
38	Rua Campo Salles, 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 Pagnó, 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	V3955	383,50	3,00	1,00	2,00	3.562,14	657,11
42	Rua São Manoel, próx. 929	V4115	360,00	2,00	1,00	2,00	2.762,86	625,00
43	Rua Manoel Silveira da Rosa, próx. 512	V4195	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. Guerreiro, próx. 24	V4095	368,04	3,00	1,00	2,00	2.308,15	537,99
46	Rua Otacilio R. Paim, 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 Desjalmé 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	649,58
52	Rua José 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 João de Castilhos, próx. 308	1761	1.194,00	3,00	1,00	3,00	3.592,66	1.123,12
58	Rua Carlos Zappella, próx. 449	872	2.002,00	1,00	1,00	2,00	2.884,72	449,55
59	Rua Versância Aires, próx. 441 x Rua Luís G. Bastos, próx. 26	1438	360,17	3,00	2,00	2,00	2.858,26	597,22
60	Rua Versância Aires, próx. 441	1438	360,17	3,00	1,00	2,00	2.858,26	537,25
61	Rua Versância Aires, próx. 441	1438	398,93	3,00	1,00	2,00	2.858,26	439,93
62	Rua Versância 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 Versância 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	449	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 Rivaldina Danese, próx. 1100	2534	1.000,00	3,00	1,00	2,00	3.272,53	432,00
69	Rua José Moraes 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





25130000089693



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

ID	Fonte de Pesquisa	Contato	ENDEREÇO COMPLETO			Latitude (S)	Longitude (O)	Referência
			Cidade	Bairro	CEP			
1	SB Imóveis	(54) 99996-6402	Vacaria	Borges	95200-000	28°31'15.81"	50°55'59.38"	V409
2	SB Imóveis	(54) 99996-6402	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°29'56.52"	50°57'16.56"	V129
3	SB Imóveis	(54) 99996-6402	Vacaria	Centro	95200-000	28°29'56.61"	50°56'11.98"	V385
4	SB Imóveis	(54) 99996-6402	Vacaria	Imperial	95200-000	28°29'30.80"	50°55'35.07"	V415
5	Crédito Real	(51) 3214-1400	Vacaria	Barcelos	95200-000	28°30'52.04"	50°54'50.89"	9988374
6	Crédito Real	(51) 3214-1400	Vacaria	Centro	95200-000	28°30'07.77"	50°56'09.83"	9979864
7	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Petrópolis	95200-000	28°30'46.07"	50°56'42.49"	V329
8	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°30'01.61"	50°57'28.77"	V210
9	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Glória	95200-000	28°30'12.48"	50°56'39.09"	V64
10	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Pradense	95200-000	28°31'21.54"	50°56'09.36"	V156
11	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Petrópolis	95200-000	28°30'36.94"	50°56'59.41"	V236
12	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°30'09.69"	50°57'16.58"	V343
13	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°30'19.75"	50°57'09.73"	V136
14	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°30'22.60"	50°57'12.14"	V140
15	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°30'16.66"	50°57'14.06"	V84
16	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Petrópolis	95200-000	28°30'36.01"	50°56'53.21"	V111
17	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Parque dos Rodeios	95200-000	28°29'57.42"	50°55'16.24"	V328
18	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Glória	95200-000	28°29'43.06"	50°57'08.94"	V279
19	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Vêneto	95200-000	28°31'20.03"	50°56'56.90"	V400
20	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Imperial	95200-000	28°29'47.44"	50°55'49.56"	V55
21	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Imperial	95200-000	28°29'56.35"	50°55'39.09"	V280
22	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Pradense	95200-000	28°31'28.04"	50°56'10.24"	V438
23	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Kennedy	95200-000	28°30'53.19"	50°57'19.55"	V248
24	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Porcino Pinto	95200-000	28°29'38.82"	50°56'02.92"	V100
25	Bernardi e Feliciano Neg. Imob.	(54) 3058-0950	Vacaria	Kennedy	95200-000	28°31'02.79"	50°57'25.65"	V195
26	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	Vacaria	Borges	95200-000	28°31'14.45"	50°55'59.06"	T326
27	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	Vacaria	Centro	95200-000	28°29'46.40"	50°56'16.99"	T433
28	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	Vacaria	Santa Cruz	95200-000	28°28'27.60"	50°55'31.88"	T436
29	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°30'12.65"	50°57'23.71"	T463
30	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	Vacaria	Imperial	95200-000	28°29'41.16"	50°55'39.85"	T476
31	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	Vacaria	Monte Claro	95200-000	28°30'13.99"	50°54'56.66"	T514
32	Don Orlando Neg. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Mauá	95200-000	28°29'12.25"	50°57'46.83"	V1973
33	Don Orlando Neg. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Seminário	95200-000	28°29'41.46"	50°57'23.70"	V1057
34	Patrimônio Imobiliária	(54) 3252-0299	Vacaria	Centro	95200-000	28°29'53.53"	50°56'04.89"	964
35	Patrimônio Imobiliária	(54) 3252-0299	Vacaria	Franciosi	95200-000	28°29'57.29"	50°55'37.32"	865
36	Patrimônio Imobiliária	(54) 3252-0299	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°30'11.26"	50°57'20.19"	1176
37	Patrimônio Imobiliária	(54) 3252-0299	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°29'54.65"	50°57'25.44"	880
38	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Centro	95200-000	28°29'57.17"	50°56'41.04"	V3753
39	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Pradense	95200-000	28°31'20.81"	50°56'15.28"	V856
40	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°30'05.51"	50°57'23.70"	V4057
41	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°29'58.18"	50°57'14.24"	V3955
42	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Petrópolis	95200-000	28°30'55.67"	50°56'58.78"	V4115
43	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°30'15.14"	50°57'17.84"	V4195
44	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°30'23.56"	50°57'17.34"	V4125
45	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Minuano	95200-000	28°31'05.62"	50°56'04.57"	V4095
46	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Minuano	95200-000	28°31'02.47"	50°56'03.96"	V4079
47	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Imperial	95200-000	28°29'26.85"	50°55'43.93"	V4100
48	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Gasparetto	95200-000	28°29'47.91"	50°56'30.48"	V3966
49	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Flora	95200-000	28°29'55.00"	50°55'46.08"	V3902
50	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Pradense	95200-000	28°31'18.23"	50°56'16.73"	V4307
51	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Glória	95200-000	28°30'12.00"	50°56'42.68"	V3939
52	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Pradense	95200-000	28°31'21.35"	50°56'28.56"	V4277
53	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Kennedy	95200-000	28°31'00.08"	50°57'15.16"	V4045
54	Tavares Inv. Imob.	(54) 99129-2820	Vacaria	Imperial	95200-000	28°29'22.10"	50°55'40.33"	V4119
55	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Flora	95200-000	28°29'44.00"	50°56'08.75"	2135
56	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Glória	95200-000	28°30'09.26"	50°56'50.42"	1719
57	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Santa Terezinha	95200-000	28°30'16.19"	50°55'37.54"	1761
58	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Petrópolis	95200-000	28°30'39.20"	50°56'44.73"	872
59	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Jardim dos Pampas	95200-000	28°30'47.62"	50°55'40.06"	1438
60	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Jardim dos Pampas	95200-000	28°30'47.62"	50°55'40.06"	1438
61	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Jardim dos Pampas	95200-000	28°30'47.62"	50°55'40.06"	1438
62	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Jardim dos Pampas	95200-000	28°30'47.62"	50°55'40.06"	1438
63	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°29'59.53"	50°57'26.97"	2365
64	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Jardim dos Pampas	95200-000	28°30'51.68"	50°55'40.18"	2339
65	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Planalto	95200-000	28°30'53.90"	50°56'41.58"	2537
66	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Glória	95200-000	28°30'03.85"	50°56'49.92"	448
67	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Parque dos Rodeios	95200-000	28°29'45.53"	50°55'17.98"	1952
68	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Seminário	95200-000	28°29'51.98"	50°57'38.46"	2534
69	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Mauá	95200-000	28°29'14.53"	50°55'05.77"	1446
70	Frederico Rech Imóveis	(54) 3232-1228	Vacaria	Jardim América	95200-000	28°30'24.58"	50°57'16.89"	2291

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	3.235,23	R\$ 692,31	285.000,00
14	378,00	3,00	1,00	2,10	2,00	3.235,23	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
27	1.690,00	2,00	1,00	0,75	3,00	4.416,00	R\$ 585,80	1.100.000,00
28	1.280,00	2,00	2,00	3,60	1,00	1.686,20	R\$ 175,78	250.000,00
29	740,50	3,00	1,00	2,10	2,00	2.749,23	R\$ 606,48	499.000,00





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





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

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

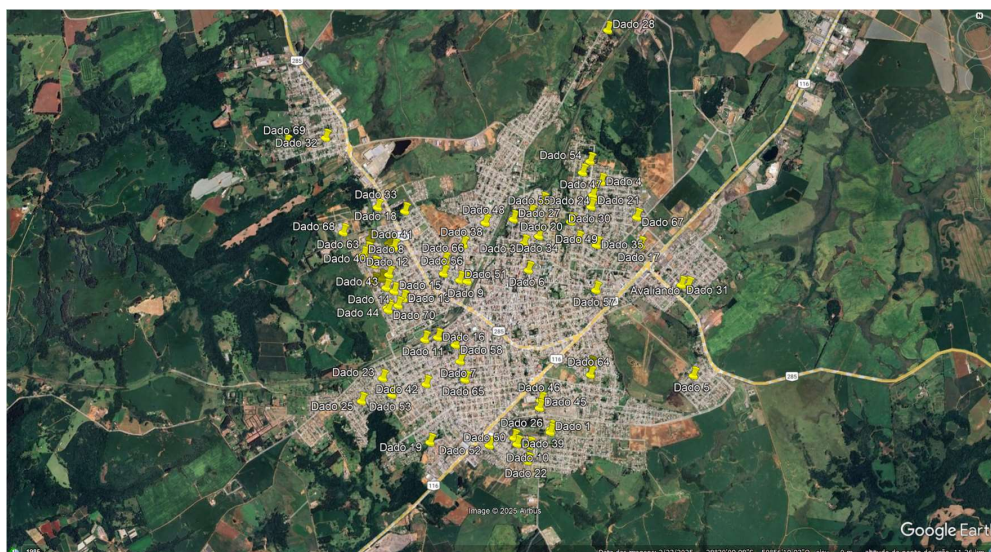




25130000089693



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



Laudo de Avaliação nº 395 / 2025

27



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

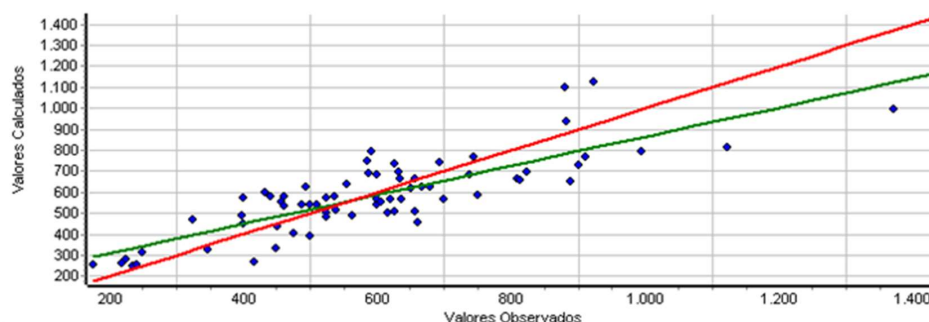
AMOSTRA

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

MODELO

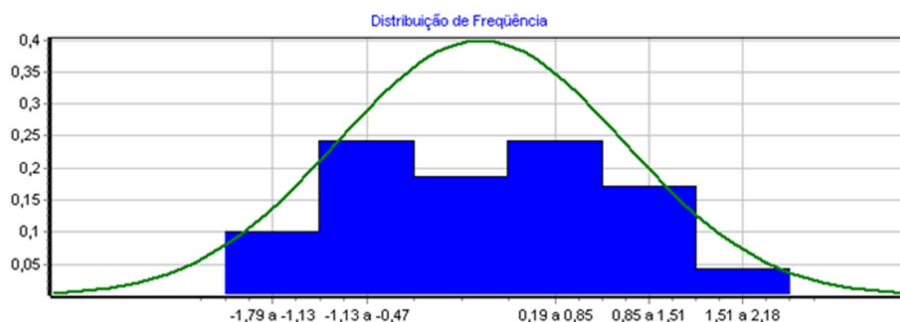
Coefic. Aderência	: 0,67009
Varição Residual	: 1062417,71
Variância	: 16600,28
Desvio Padrão	: 128,84

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

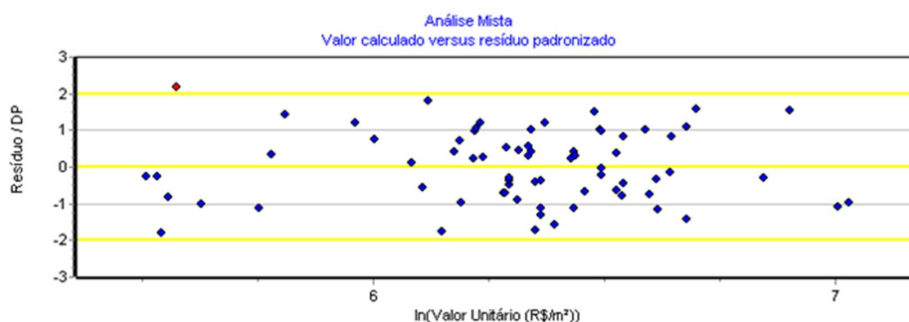




Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



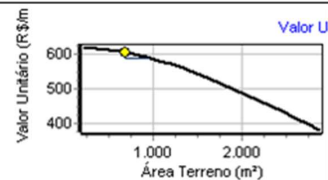
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

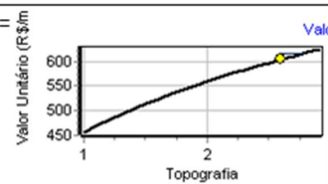
X₁ Área Terreno (m²)

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



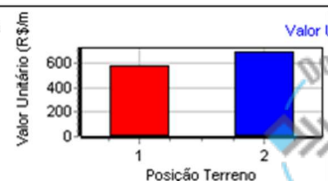
X₂ Topografia

Topografia do imóvel, sendo: (1 = acive/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



X₃ 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

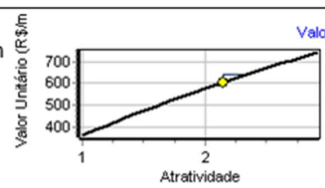




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

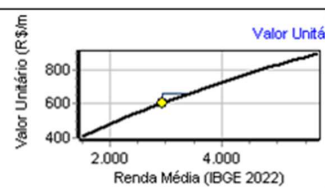
X₄ Atratividade

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



X₅ 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 ₁ Área Terreno (m²)	x²	-3,41	0,11	0,67241
X ₂ Topografia	ln(x)	4,11	0,01	0,64946
X ₃ Posição Terreno	x	2,85	0,59	0,68760
X ₄ Atratividade	ln(x)	6,14	0,01	0,55933
X ₅ 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 ₁	x²		14	24	35	14	39
X ₂	ln(x)	-8		20	47	24	46
X ₃	x	8	0		42	2	34
X ₄	ln(x)	10	-28	-17		6	61
X ₅	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
Valor Unitário (R\$/m²)	397,56			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	397,56	420,04	-5,35%	5,65%	11,01%
Predição (80%)	302,31	397,56	522,81	-23,96%	31,50%	55,46%
Campo de Arbítrio	337,93	397,56	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)

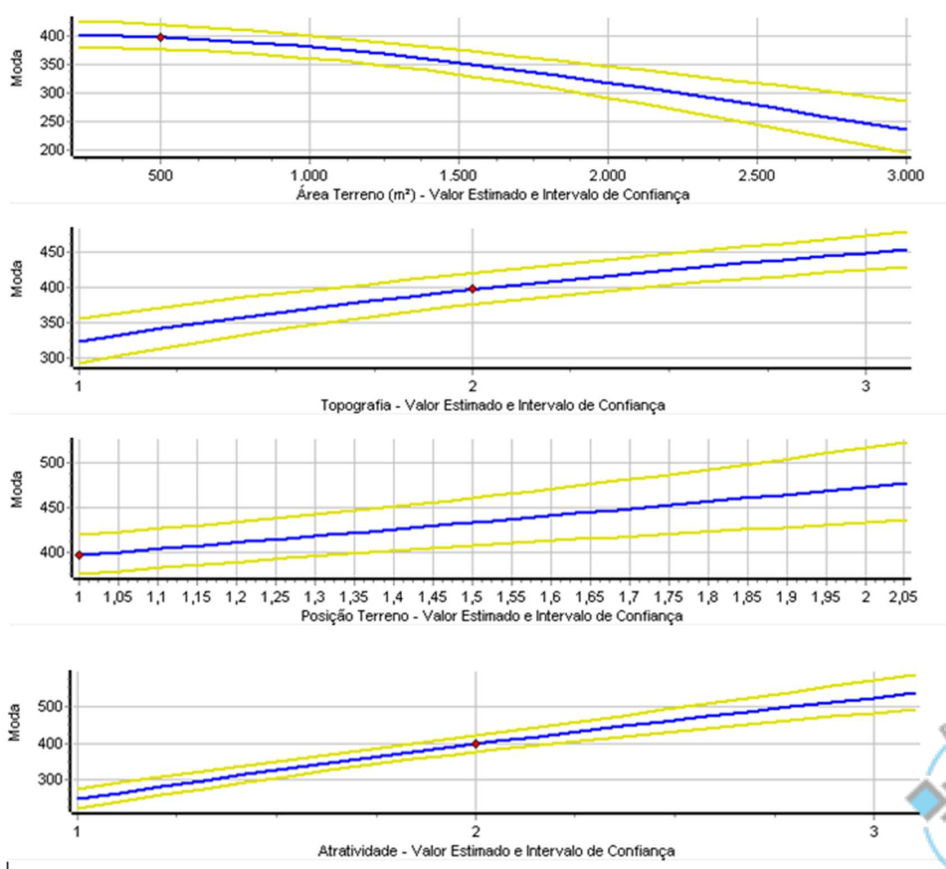
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

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

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

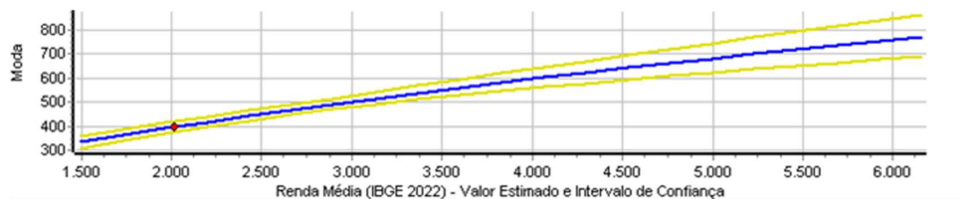
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 11,01 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

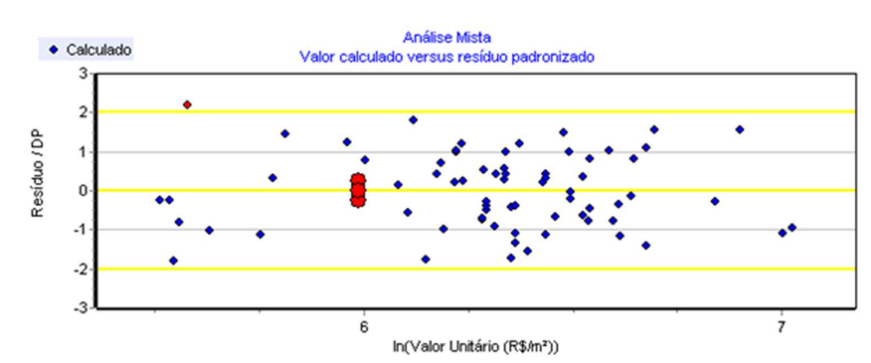




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



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	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	x	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolção	Não admitida	x	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%	x	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
PONTUAÇÃO				15 Pontos			

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

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

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

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		397,56
Valores do intervalo de confiança	MAX	420,04
	MÍN	376,28
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	5,65%
	MÍN	-5,38%
Amplitude do intervalo de confiança		11,01%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





25130000089693

Nome do documento: Laudo 395 2025 GPE 17431Terreno Vacaria.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	14/01/2026 14:03:39
Marcos Allan Santos Marian	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610	14/01/2026 15:17:09
Carlos Melo De Andrade Junior	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075602	14/01/2026 15:55:13

