



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 296/2025



Terreno Urbano sem Benfeitoria
Av. Perimetral sn
Caxias do Sul/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - DIAVA
SETEMBRO / 2025



25130000038002



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 296/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto **GPE 29261** da **matrícula nº 15.543**.

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0003800-2**.

Localização¹

Av. Perimetral , Caxias do Sul, RS

Área do terreno²

Área do terreno descrito na matrícula : 324,50 m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul.

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel: **R\$ 267.000,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Marcos Allan Santos Marian

Engenheiro Civil Hellyson Diego da Rocha Campelo

Porto Alegre - RS, setembro de 2025

¹ Conforme matrícula 15543.

² Conforme matrícula 15543





25130000038002



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	8
9	METODOLOGIA	9
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	9
12	CONCLUSÃO	10
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	10
14	ANEXOS.....	11





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.

3 FINALIDADE

Instruir processo **25/1300-0003800-2 para alienação**.

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 - Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na **Certidão de Matrícula nº 15.543**, referência livro 02, às fl 01, 01 v e 02, datada de 02/05/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Caxias do Sul - RS.
- Na ficha cadastral **GPE nº 29261**;
- no **PROA: 25/1300-0003800-2**;
- 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 **03/09/2025**.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;





25130000038002

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

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/SP³, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

➤ Área utilizada (Área Matrícula):

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada como área do terreno o que consta na Matrícula nº 15.543.

Foi identificada uma divergência na frente do terreno na ficha GPE 29261, a qual menciona a frente de 11,02 m, porém foi constatado que a frente do imóvel é 16,02 m conforme matrícula 15543.

➤ Vistoria/ localização:

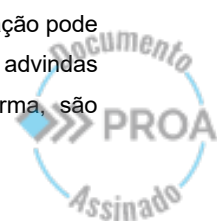
O imóvel está localizado em região urbana distante do centro comercial da cidade de Caxias do Sul. Conforme vistoria externa "in loco", visualmente no terreno existe um desnível em relação à calçada.

Para fins desta avaliação foram utilizados dados amostrais localizados nos diversos bairros da cidade, inferidos através das variáveis independentes: área do terreno (m²), posição do terreno, topografia do lote, frente, distância do centro 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

³ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag. 215.





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 – m² (Variável independente - quantitativa);
- Esquina - (Variável independente – dicotômica isolada);
- Topografia - (Variável independente – Código Alocado);
- Frente - (Variável independente – quantitativa);
- Distância Centro Km - (Variável independente – Quantitativa);
- Renda Média IBGE 2022 - (Variável independente – Quantitativa);
- Valor unitário = R\$/m² (**Variável dependente**).

5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO

Av. Perimetral

Município de Caxias do Sul/RS





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

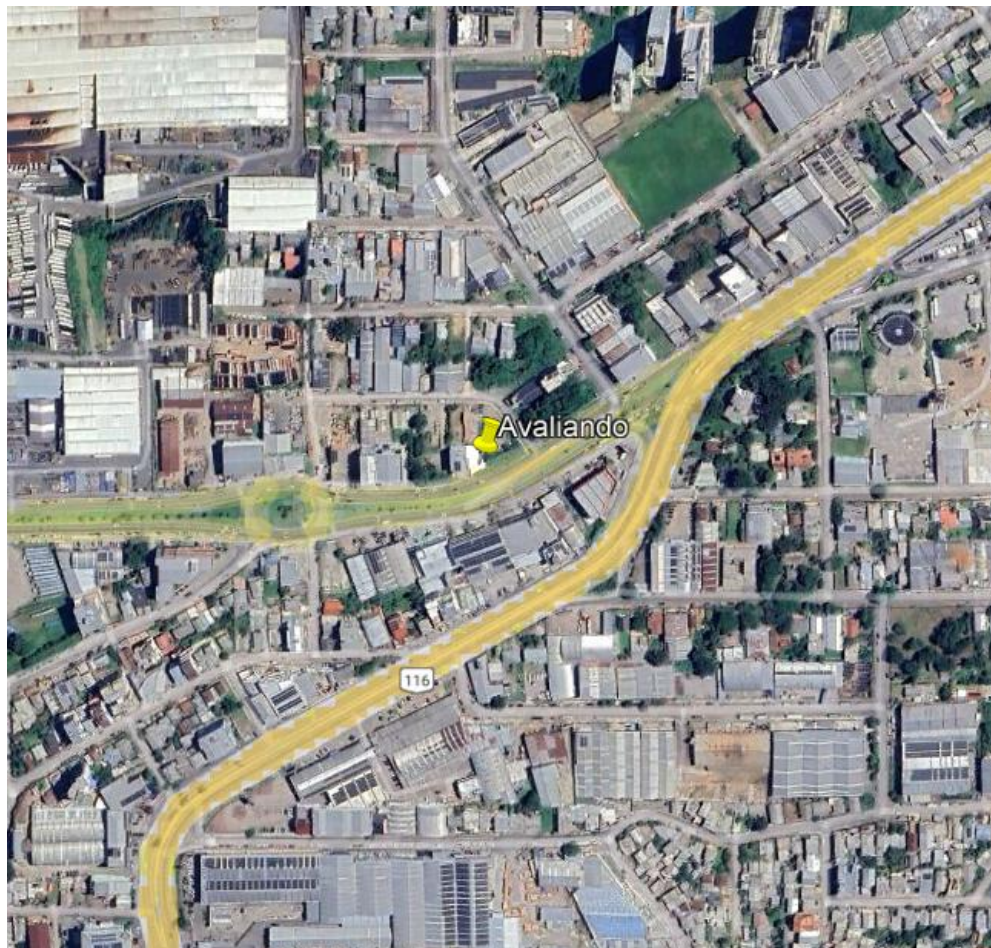


Imagem de localização (Google)

Latitude: 29° 9'8.27"S

Longitude: 51° 8'57.32"O

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

Identificação					
Descrição conforme a Matrícula nº 15543:					
Carta de Registro de Imóveis — 1ª. Zona — Caxias do Sul LIVRO Nº. 2 — REGISTRO GERAL CAXIAS DO SUL, 09 de junho de 1980 <table border="1"> <tr> <th>F.L.</th> <th>MATRÍCULA</th> </tr> <tr> <td>01</td> <td>15.543</td> </tr> </table> IMÓVEL: Lote nº 15, da quadra nº 1.163, numeração administrativa desta cidade, com frente para a Avenida Perimetral, sem benfeitorias, com a área de 324,50 m2, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 11,02 m., com o lote nº 11; ao sul, por 16,02 m., com a Avenida Perimetral; a leste, por 22 m., com o lote nº 14; a oeste, por 26 m., com o lote nº 16.		F.L.	MATRÍCULA	01	15.543
F.L.	MATRÍCULA				
01	15.543				

Laudo de Avaliação nº 296 / 2025

7



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

Características da região e entorno	
Atividade predominante: Mista	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Médio	
Tráfego de veículos: Alto	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
Pavimentação passeio: Cimento	
Infraestrutura: ☐ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone	
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☐ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☐ Rede bancária, ☒ Saúde, ☒ Segurança, ☒ Transporte coletivo, ☐ Sem serviços públicos,	
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☒ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☐ Parques/prças, ☐ Posto policial, ☐ Posto de saúde, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação, ☒ Sem influências valorizantes	
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes, ☒ Sem influências desvalorizantes	
Características do imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Abaixo	
Vegetação: Rasteira	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Bom	
Topografia: Declive acentuado	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☒ Sem cerca, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno: 324,50 m²	
Medida da frente do terreno: 16,02 m	Confrontação da frente:Sul
Medida lateral 1 do terreno: 22,00 m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 26,00 m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 11,02 m	Confrontação dos fundos:Norte
Condição de ocupação*	
☐ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado) ☒ Desocupado

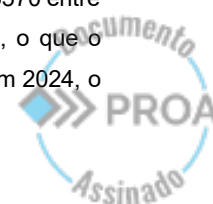
*Conforme verificado na data de vistoria

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Em 2022, a população era de 463.501 habitantes e a densidade demográfica era de 280,52 habitantes por quilômetro quadrado. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 2 e 22 de 497. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 48 e 281 de 5570. ⁴

Em 2021, o PIB per capita era de R\$ 60.506,95. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 158 de 497 entre os municípios do estado e na 638 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2024 era de 49,81%, o que o colocava na posição 488 de 497 entre os municípios do estado e na 5336 de 5570. Em 2024, o

⁴ Fonte: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/caxias-do-sul/panorama>





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

total de receitas realizadas foi de R\$ 3.460.321.283,06 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R\$ 3.353.034.691,05 (x1000). Isso deixa o município nas posições 2 e 2 de 497 entre os municípios do estado e na 41 e 42 de 5570 entre todos os municípios.

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 **29/39**

() Metodologia clássica - fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado	☐ Grau I	☒ Grau II	☐ Grau III
Grau de Fundamentação			
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) = $1 / (0,00076592423 + 2,3250639e-06 * \text{ÁreaTerreno (m}^2\text{)} + 2,2516558e-05 * \text{Frente(m)} + 0,0018560823 * 1/\text{Distância Centro (Km)} + 2,6239843 * 1/\text{RendaMédia (IBGE 2022)})$

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Terreno (m²)	324,50
* Esquina (0 = meio de quadra e 2 = esquina)	0,00
*Topografia (1 = plano, 2 = semiplano e 3 = aclave/declive)	3,00
Frente do terreno – m	16,02
Distância do terreno ao polo central (ponto de referência Praça Dante Alighieri) em km	3,45
Renda Média (IBGE 2022)	5008,08
Valor Unitário (R\$/m²)	822,63

* Variável não utilizada no modelo





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

11.1.2 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-8,73%	750,81	R\$ 243.637,85
Calculado	-	822,63	R\$ 266.943,43
Máximo	9,57%	901,33	R\$ 292.481,59

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15,00%	699,24	R\$ 226.903,38
Calculado	-	822,63	R\$ 266.943,43
Máximo	+15,00%	946,02	R\$ 306.983,49
Valor calculado R\$ 266.943,43			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁵) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 267.000,00
(duzentos e sessenta e sete mil reais)
data de referência da avaliação: setembro/2025

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

MARCOS ALLAN SANTOS MARIAN

Engenheiro Civil – CREA (PR) 128.151

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 5075610/01

HELLYSON DIEGO DA ROCHA CAMPELO

Engenheiro Civil – CREA (MA) 16063328

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 5075955/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil - CREA(RS) 82.744

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, setembro de 2025.

⁵Conforme 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: Frente do imóvel



Fonte: Vistoria (03/09/2025)

Figura 2: Frente do imóvel



Fonte: Vistoria (03/09/2025)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula nº 15543:

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
Oficial Registrador: Rodrigo Pacheco Fernandes

Página 1 de 3

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 099200.2.0015543-25

Ofício de Registro de Imóveis — 1ª Zona — Caxias do Sul
LIVRO Nº. 2 — REGISTRO GERAL
CAXIAS DO SUL, 09 de junho de 1980

FL.	MATRÍCULA
01	15.543

IMÓVEL: Lote nº 15, da quadra nº 1.163, numeração administrativa desta cidade, com frente para a Avenida Perimetral, sem benfeitorias, com a área de 324,50 m², com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 11,02 m., com o lote nº 11; ao sul, por 16,02 m., com a Avenida Perimetral; a leste, por 22 m., com o lote nº 14; a oeste, por 26 m., com o lote nº 16.

PROPRIETÁRIOS: JUSSARA MARIA BERTOGGIO REIS, escriturária, CPF. 235.812.980-15 e s/m. LUIZ DILCEU REIS, comerciante, CPF. 258.221.600-34, brasileiros, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: M/13.709, às folhas 01 do livro nº 2, de 29 de novembro de 1.979.

A presente matrícula foi aberta de conformidade com a petição de 30 de maio de 1.980, com firma reconhecida, ficando uma via aqui arquivada.

VALOR: R\$ 101,00.

R. 1/N. 15.543, - em 17 de julho de 1980.

CONTRA E VENDA: - Contrato particular de 30 de junho de 1980, ficando uma via arquivada neste cartório.

TRANSITENTES: LUIZ DILCEU REIS, representante comercial, e s/m. - JUSSARA MARIA BERTOGGIO REIS, comerciante, brasileiros, casados, - residentes e domiciliados n/cidade de Caxias do Sul, RS.

ADQUIRENTE: MARIA LILIA BORGES DE OLIVEIRA, - funcionária pública estadual, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliada n/cidade de Caxias do Sul, RS. CPF 060 348 880/34.

VALOR: R\$ 233.707,87. -

PREÇO: R\$ 558,00

E. VENC: CPF dos vendedores: sob nºs 258 221 600/34 e 235 812 980/15 respectivamente.

Escriturante

R. 2/N. 15.543, - em 17 de julho de 1980.

HIPOTECA: registrada em 1º lugar e sem concorrência a primeira hipoteca do imóvel acima matriculado e registrado - Contrato particular acima mencionado.

DEVEDORA: MARIA LILIA BORGES DE OLIVEIRA, acima qualificada.

CREDORES: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, - com sede em Porto Alegre RS CEC 92 823 100/0001-43. -

VALOR DO CRÉDITO: R\$ 208.000,00 equivalentes n/data a 380,50636 UFR - valor da UFR 546,64. -

JUROS: 1,7 % a.a. correspondente a taxa efetiva de 1,714 % a.a.

Continua no verso

Continua na próxima página

Av. Júlio de Castilhos, nº 1259 - Sala Térrea - Bairro: Nossa Sra de Lourdes, CEP 95020-425 - Caxias do Sul/RS - (54) 3023-5200



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

Continuação da página anterior -----

CNM: 099200.2.0015543-25

Ofício de Registro de Imóveis — 1ª Zona — Caxias do Sul
LIVRO Nº. 2 — REGISTRO GERAL

FLS. 01 MAFRAQUA
=15.543=

VALOR DA GARANTIA: Cr\$ 236.436,95 equivalente a 432,52772 UPC.
PRAZO DO INÍCIO DAS OBRAS: 6 meses, -
EMOL: Cr\$540,00
PROT: 1R

[Assinatura]

Oficial

AV. 3/15.543, de 24 de março de 1981.-
 Certifico que o imóvel antes descrito passou a ter a seguinte codificação ca-
 dastrel: O lote nº15, da quadra nº1163, setor 25, zona 35, distando 25m da es-
 quina com uma rua sem denominação oficial, sito no lado ímpar da Av. Perimetral
 com as seguintes confrontações: ao NORTE e NORDESTE com terras de Victor de Laz-
 zar, a SUDESTE com a Av. Perimetral, e a DESTE com terras de Agro Máquinas e
 Motores Franzoi Ltda, localizando-se no quarteirão formado pela Av. Perimetral
 uma rua sem denominação oficial, e limite da quadra nº2007. Tudo conforme peti-
 ção acompanhada de certidão expedida pela Pref. Municipal, ficando estes docu-
 mentos arquivados neste cartório.
EMOL: Cr\$ 27,00
PROT: 25.857 - 1R

[Assinatura]

Oficial

AV. 4- em 02 de dezembro del.987.
CANCELAMENTO: Certifico, o cancelamento da hipoteca antes registra-
 da, em virtude da Carta de Adjudicação a seguir registrada, cujo va-
 lor atual é de Cr\$17.865.378.
EMOL: Cr\$63,60

[Assinatura]

Oficial e/ou Apte.

R. 5- em 02 de dezembro del.987.
CARTA DE ADJUDICAÇÃO: Extraída dos autos da ação de Execução Hipo-
 tecária nº01184118089-4420, pelo Escrivão do 3º Cartório dos Fei-
 tos da Fazenda Pública de Porto Alegre, RS., Otavio Frighetto e
 julgado por sentença da Juíza de Direito da 3ª Vara da Fazenda -
 Pública designada de Porto Alegre, RS., Maria Luiza Antocheviz -
 Dexheimer, em 07.11.85.
TRANSITENTE: MARIA LILIA BORGES DE OLIVEIRA, brasileira, funcio-
 nária pública estadual, solteira, maior, CIG 060.348.880/34, resi-
 dente e domiciliada à Av. Perimetral, s/nº.
ADQUIRENTE: INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO
 SUL, autarquia estadual, com sede à Av. Borges de Medeiros, 1945,
 em Porto Alegre, RS., CGC nº92.829.100/0001-43.
VALOR: Cr\$17.865.378. (dezessete milhões, oitocentos e sessenta e -
 continua a fls. 02

Continua na próxima página -----

Av. Júlio de Castilhos, nº 1259 - Sala Térrea - Bairro: Nossa Sra de Lourdes, CEP 95020-425 - Caxias do Sul/RS - (54) 3022-5200





25130000038002



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

continuação da página anterior -----

Página 3 de 3

CNM: 099200.2.0015543-25

Matrícula =15.543=

Ofício de Registro de Imóveis - 1ª Zona - Caxias do Sul

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 02 de dezembro de 1987

FLS. 02

MATRÍCULA =15.543=

continuação das fls. 01

e cinco mil, trezentos e setenta e oito cruzeiros).

QUILA DE ARRECADACÃO: S/ta-Isento conforme Lei 7.608/81, Art. 5º, Inciso I.

EMOL: Cr\$ 689,00

Prov. 62.941-13

[Assinatura]

Escrevente

[Assinatura]

Oficial e/ou Apte.

Continua no Verso

NADA MAIS CONSTA O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Caxias do Sul - RS, 02 de maio de 2025.

Total: R\$ 56,20

Certidão Matrícula 15.543 - 3 pág/nas: R\$ 25,60 (0132.03.2500009.03958 = R\$ 4,20)

Buena em livro e arquivado: R\$ 13,20 (0132.03.2500009.03957 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 8,90 (0132.01.2500009.04511 = R\$ 2,10)

[Assinatura]

Ass:

Oficial de Registro: Rodrigo Pacheco Fernandes; Substituta: Camila Hertz

Escrevente Autorizada: Alessandra Barcelos Rack

Escrevente Autorizada: Aline Elizabeth de Souza

Escrevente Autorizado: Juliano Spido

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

099200 53 2025 00057913 31

Av. Júlio de Castilhos, nº 1259 - Sala Térrea - Bairro: Nossa Sra de Lourdes, CEP 95020-425 - Caxias do Sul/RS - (54) 3022-5200





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

- Ficha GPE 29261:



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29261

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29261	Classificação:	PRÓPRIO
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:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: MARIA LILIA BORGES DE OLIVEIRA - CONTRATO Nº 766313 Dem/Inf 475/2020 - Proa 20/1300-0001443-2 pagamento de ICI (não foi pago) Dem/Inf 1770/2020 - Proa 20/1300-0001443-2 pagamento de ICI		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPi:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPi:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		CIB:	
Nº tombo antigo do Imóvel:		CCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombo do Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	36251163015000	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
14/06/2021	19130000059155	14/06/2021	Participação em Órgãos		Ativo
23/06/2021	20130000014432	10/03/2020	Programação Financeira		Ativo
11/07/2022	22130000003903	11/07/2022	Imóveis		Ativo
14/05/2025	25130000038002	14/05/2025	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	CAXIAS DO SUL
Bairro/Distrito:	KAYSER
Logradouro/Localidade:	AV PERIMETRAL
Número/Lote:	S/N
Quadra:	1163
Complemento:	LOTE Nº 15
CEP:	
Ponto Referência:	

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	Coordenadas Geodésicas do Marco
Fuso:	Latitude grau:
Meridiano Central:	Latitude minuto:
	Latitude segundo:
Coordenadas Planas UTM do Marco	Longitude grau:
Altitude ortométrica:	Longitude minuto:
Este:	Longitude segundo:
Norte:	

11/08/2025

pag. 1 de 4





25130000038002



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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - N° 29261

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

Data	UF	Município	Zona	Bairro/Distrito	Logradouro/PERIMETRAL	Número/Lote	Tipo AV	CEP
07/07/2022	Rio Grande	CAXIAS DO SUL	Urbana	KAYSER				95054360

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 15543
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL
 Comarca: CAXIAS DO SUL
 Data do Registro: 02/12/1987
 Forma de Incorporação: OUTRAS FORMAS
 Valor de Incorporação: R\$ 17.865,37
 Propriedade / Posse:
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 324,50
 Frente (m): 11,02
 Área com fração (m²): 0,0000
 Fração Ideal (m²): 0,000000
 Profundidade Equivalente (m):
 Área Disponível (m²): 324,50

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 11,02 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
 Uso do solo:
 Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
 Frente (m):

11/08/2025

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 29261

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:
Pavimentação passeio:
Zoneamento:
Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

Acessibilidade do imóvel:
Perspectivas de mercado:
Diagnóstico de mercado:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
14/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
03/12/1987	MATRÍCULA	Matr 15543.pdf
09/06/1980	MATRÍCULA	MAT 15543.PDF

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

Data	Tipo Classificação	Nº de Processo	Anexo
14/06/2021		19130000059155	Ficha.pdf

11/08/2025

pag. 3 de 4





25130000038002



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 29261

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:
Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:



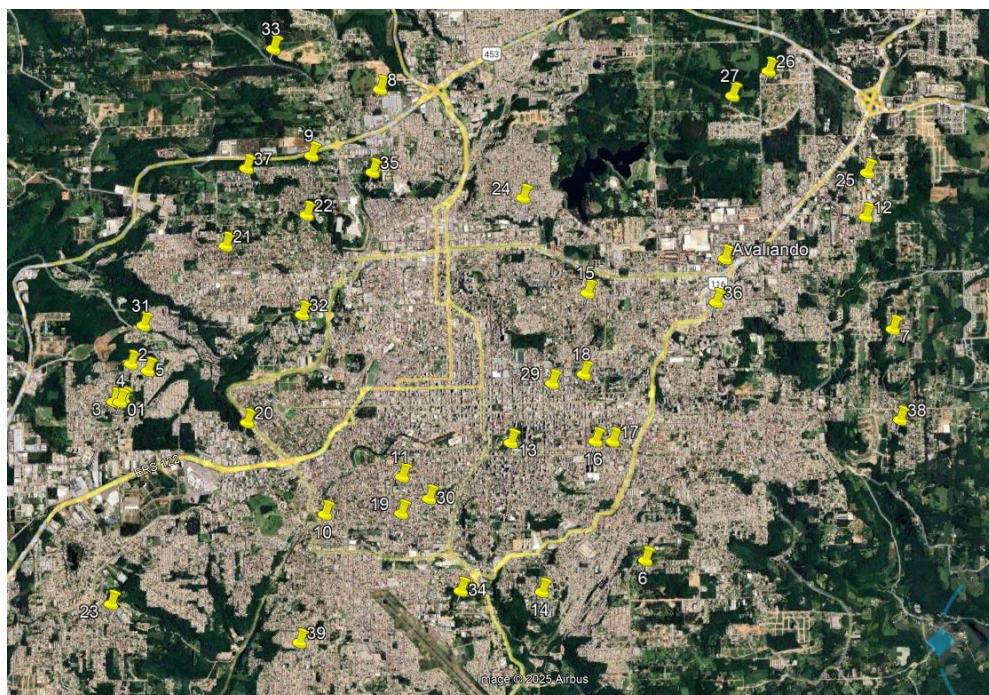


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

-Dados:

< Dado >	Endereço	Observação	Área Terren	Esquina	Topografia	Frete (m)	Distância C	Renda Méd	Valor Unitá
1	Rua Senador Teotônio Vilela 29°10'08.6"	74019974	366,00	0,00	3,00	12,20	4,99	3.197,37	536,07
2	Rua Júlio Ribeiro Mendes 29° 9'52.67"	17362	370,18	0,00	1,00	12,42	4,87	3.197,37	651,57
3	Rua Raimundo Magnabosco 29°10'08.6"	9995968	425,40	0,00	2,00	12,20	5,07	3.115,83	592,38
4	Rua Coronel Alorino Machado De Luce	9990253	360,00	0,00	2,00	12,00	4,95	3.197,37	549,98
5	Rua Emani Bento Alves 29° 9'55.60"S	9989754	256,00	1,00	2,00	11,00	4,64	2.763,96	819,14
6	Avenida Vinte E Um De Setembro 29°1	74042180	413,10	0,00	1,00	12,00	2,83	4.722,99	607,84
7	Rua Fidelcino Neves Dos Santos 29° S	74128992	382,50	0,00	1,00	15,50	5,21	3.796,29	491,76
8	Avenida Doutor Luiz Mezzalana Filho 29	74092305	366,54	0,00	1,00	12,00	4,30	7.128,68	812,74
9	Rua Fábio Antônio Cavagnoli 29° 8'24	74020844	360,00	0,00	1,00	12,00	4,00	4.735,28	875,00
* 10	Avenida Perimetral Bruno Segalla 29°11	74153979	329,00	1,00	2,00	30,11	2,75	4.482,68	2.735,56
* 11	Avenida Rio Branco 1233 29°10'40.36"	56360395	606,50	0,00	1,00	17,00	1,63	5.398,38	2.077,49
12	Rua Demenciano Cidade 29° 8'50.50"S	470307	421,00	0,00	2,00	12,00	5,33	3.773,53	637,05
* 13	Rua Tronca 29°10'26.01"S 51°10'40.9"	375258	485,00	0,00	1,00	20,50	0,60	9.318,63	3.154,64
14	Rua Gustavo Dutra de Almeida 29°11'2	469501	360,00	0,00	1,00	12,00	2,59	5.970,71	745,00
15	Rua Pará 29° 9'22.66"S 51°10'3.74"O	401231	360,00	0,00	2,00	12,00	1,78	4.097,76	955,00
* 16	Rua Tronca 29°10'25.38"S 51° 9'59.8"	474511	1.266,00	0,00	3,00	20,00	1,37	3.698,08	2.132,70
* 17	Rua Tronca 29°10'25.44"S 51° 9'51.4"	440021	334,00	0,00	1,00	11,00	1,58	6.737,11	1.347,31
* 18	Rua Bento Gonçalves 29° 9'56.99"S 51°	174004	770,00	0,00	2,00	20,00	1,13	5.613,37	2.664,94
19	Rua Valerio Pessoli 29°10'56.01"S 51°	te057	432,00	0,00	2,00	14,00	1,98	3.242,21	831,25
20	Rua José Albino Reuse 29°10'17.52"S	te0231	420,00	0,00	1,00	14,00	3,35	6.241,79	855,00
21	Rua Orestes Baldisserotto 29° 9'2.66"S	te038	423,00	0,00	3,00	14,00	4,12	4.289,84	848,94
22	Av. Afonso Gasparin 110 29° 8'49.57"S	te0122	360,00	0,00	1,00	12,00	3,49	5.968,88	987,50
23	Rua Sefarino Zattera 29°11'34.39"S 5	te049	472,50	1,00	2,00	40,00	5,77	3.244,05	734,29
* 24	Rua Amadeo Rossi 29° 8'42.48"S 51°	te0204	360,00	0,00	2,00	12,00	2,63	2.761,83	1.050,00
25	Rua Virginia Zorzi Rech 29° 8'31.88"S	te081	360,00	0,00	1,00	12,00	5,62	2.976,84	475,00
26	Rua Manoel Campos Salvaterra 29° 7'4	4552	1.000,00	0,00	1,00	20,00	5,50	3.050,86	315,00
27	Rua Professor Ary 166 29° 7'59.67"S	te0428	1.002,06	0,00	2,00	16,33	4,96	5.247,94	323,33
28	Rua Alfredo Zanotto 29°13'14.42"S 51	te0152	360,00	0,00	2,00	14,40	11,70	2.700,17	500,00
* 29	Rua Pinheiro Machado 29°10'0.90"S	74157901	941,60	0,00	1,00	21,40	0,70	4.872,02	3.344,41
30	Rua Padre Nóbrega 29°10'49.52"S 51	74037328	591,01	0,00	3,00	19,50	1,61	2.914,43	820,80
31	Rua João Celli 29° 9'36.37"S 51°13'40	394470	304,53	0,00	2,00	14,00	4,81	2.172,02	443,31
32	Rua Frederico Toniato 29° 9'31.79"S	te0503	360,00	0,00	2,00	12,00	2,83	2.862,47	625,00
33	Estrada Marcial Pisoni 800 29° 7'39.38"	6777	360,00	0,00	1,00	20,36	5,42	3.948,29	550,00
34	Rua Idília Menegotto 29°11'29.12"S 5	594	383,79	0,00	1,00	16,50	2,58	3.485,09	656,61
35	Rua Jose Carvalho 29°08'31.6"S 51°11	343654	720,00	1,00	1,00	30,00	3,41	7.044,81	485,00
* 36	Rua Pedro Viezer 29°09'26.5"S 51°09	300754	728,16	0,00	3,00	22,00	3,10	2.937,63	939,35
* 37	Rua Cubilai Schio 29°08'29.8"S 51°12	286748	720,00	0,00	3,00	24,00	4,48	5.854,65	900,00
38	Rua Carlos Angelo 29°10'16.3"S 51°07	408679	432,00	0,00	2,00	12,00	5,25	3.901,80	416,67
39	Rua Firmino Boff 29°11'51.0"S 51°12'2	408721	412,00	0,00	1,00	12,00	4,18	2.894,04	491,50





25130000038002



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

ENFEREJO COMPLETO										Unidade	Valor Total (R\$)
IN	Fonte de Pesquisa	Contato	Bairro	Endereço	Referência	Área Terreno (m²)	Equipam.	Topografia	Fronte (m)		
1	Credito Real	51.32141400	Cidade Nova	Rua Senador Teófilo Vieira 29° 107.846° S 51° 13.50° W	7403974	366,00	0,00	3,00	12,20	4,90	218.000,00
2	Credito Real	51.32141400	Cidade Nova	Rua Júlio Ribeiro Mendes 29° 107.846° S 51° 13.52° W	17362	370,18	0,00	1,00	12,42	4,87	268.000,00
3	Credito Real	51.32141400	Cidade Nova	Rua General Azevedo 29° 107.865° S 51° 13.53° W	9999968	425,40	0,00	2,00	12,20	5,07	280.000,00
4	Credito Real	51.32141400	Cidade Nova	Rua General Alonzo Machado De Lacerda 29° 108.107° S 51° 13.48° W	9990253	360,00	0,00	2,00	12,00	4,95	219.990,00
5	Credito Real	51.32141400	Cidade Nova	Rua Erasm. Benedito Alves 29° 955.607° S 51° 13.37° W	9989754	256,00	1,00	2,00	11,00	4,64	212.990,00
6	Credito Real	51.32141400	Beia Vista	Avenida Vinicius E Um De Setembro 29° 111.15° W 51° 13.55° S	7404280	413,10	0,00	1,00	12,00	2,83	279.000,00
7	Credito Real	51.32141400	São Luiz	Rua Fidélino Neves Dos Santos 29° 937.94° S 51° 17.36° W	7412892	382,50	0,00	1,00	15,50	5,21	209.000,00
8	Credito Real	51.32141400	Moinhos de Vento	Avenida Doutor Luiz Mozaia Hino 29° 107.865° S 51° 14.14° W	7405235	365,54	0,00	1,00	12,00	4,30	331.000,00
9	Credito Real	51.32141400	Nossa Senhora Da Saúde	Rua Ercilene 29° 107.865° S 51° 12.12° W	7402084	360,00	0,00	1,00	12,00	4,00	350.000,00
10	Credito Real	51.32141400	Kayser	Avenida Perimetral Bruno Segalla 29° 105.641° S 51° 12.11° W	7415399	329,00	1,00	2,00	30,11	2,75	1.000.000,00
11	Credito Real	51.32141400	Rio Branco	Avenida Rio Branco 2333 29° 107.40° S 51° 11.33° W	6580295	685,50	0,00	1,00	17,00	1,63	1.400.000,00
12	New Core	11.45804274	Diamantino	Rua Democracia Unida 29° 850.597° S 51° 7.49° W	470307	421,00	0,00	2,00	12,00	5,33	268.000,00
13	New Core	11.45804274	Exposição	Rua Tronca 29° 107.601° S 51° 10.40° W	375298	485,00	0,00	1,00	20,50	0,60	1.700.000,00
14	New Core	11.45804274	Planalto	Rua Gustavo Dutra De Almeida 29° 107.40° S 51° 11.33° W	469500	360,00	0,00	1,00	12,00	2,99	298.000,00
15	Auxiliadora Predial	4004.2814	Jardim América	Rua Paul. 29° 107.22° S 51° 10.72° W	401238	360,00	0,00	2,00	12,00	1,78	361.000,00
16	Auxiliadora Predial	4004.2814	Cristo Redentor	Rua Tronca 29° 107.53° S 51° 9.59° W	474511	1.366,00	0,00	3,00	20,00	1,37	3.698.000,00
17	Auxiliadora Predial	4004.2814	Cristo Redentor	Rua Tronca 29° 107.54° S 51° 9.51° W	440021	334,00	0,00	1,00	11,00	1,98	500.000,00
18	Auxiliadora Predial	4004.2814	Loures	Rua Bento Gonçalves 29° 956.99° S 51° 8.05° W	174004	770,00	0,00	2,00	20,00	1,13	2.380.000,00
19	Quero meu imóvel	54.30271066	Rio Branco	Rua Vilelmo Pessoli 29° 109.01° S 51° 13.48° W	te057	432,00	0,00	2,00	14,00	1,98	399.000,00
20	Quero meu imóvel	54.30271066	Saravito	Rua José Alino Reuse 29° 107.22° S 51° 12.48° W	te0231	420,00	0,00	1,00	14,00	3,35	399.000,00
21	Quero meu imóvel	54.30271066	Colina Soriso	Rua 29° 107.46° S 51° 12.58° W	te038	423,00	0,00	3,00	14,00	4,12	399.000,00
22	Quero meu imóvel	54.30271066	Colina Soriso	Av. Afonso Gasparini 110 29° 849.57° S 51° 12.20° W	te0122	360,00	0,00	1,00	12,00	3,49	399.000,00
23	Quero meu imóvel	54.30271066	Devio Rizzo	Rua Sefarino Zattera 29° 113.34° S 51° 13.55° W	te049	472,50	1,00	2,00	40,00	5,77	365.500,00
24	Quero meu imóvel	54.30271066	Fátima	Rua Amadeo Rossi 29° 842.48° S 51° 10.34° W	te0204	360,00	0,00	2,00	12,00	2,63	420.000,00
25	Quero meu imóvel	54.30271066	São Cirio	Rua Virgínia Zorich 29° 831.88° S 51° 7.48° W	te081	360,00	0,00	1,00	12,00	5,62	354.000,00
26	Duo imóveis	54.96272152	São Cirio	Rua Manoel Campos Savaterra 29° 799.19° S 51° 12.58° W	4552	1.000,00	0,00	1,00	20,00	5,50	360.000,00
27	Duo imóveis	54.96272152	Século XX	Rua Professor Am. 29° 799.67° S 51° 853.97° W	8428	1.002,06	0,00	2,00	16,33	4,96	360.000,00
28	Quero meu imóvel	54.30271066	Forqueta	Rua Alfredo Zapotto 29° 1214.42° S 51° 17.34° W	te0152	360,00	0,00	2,00	14,40	11,70	200.000,00
29	Credito Real	51.32141400	Centro	Rua Pinheiro Machado 29° 109.50° S 51° 10.20° W	7415701	941,60	0,00	1,00	21,40	0,70	3.499.000,00
30	Credito Real	51.32141400	Rio Branco	Rua Padre Nobrega 29° 109.52° S 51° 12.00° W	7403728	591,01	0,00	3,00	19,50	1,63	539.000,00
31	Auxiliadora Predial	4004.2814	Santa Catarina	Rua João Celli 29° 936.37° S 51° 14.40° W	394470	304,53	0,00	2,00	14,00	4,81	150.000,00
32	Duo imóveis	54.96272152	Marchal Floriano	Rua Frederico de Almeida 29° 931.79° S 51° 12.58° W	4503	360,00	0,00	2,00	12,00	2,83	250.000,00
33	Duo imóveis	54.96272152	Passo Senhora Da Saúde	Estrada Marchal Floriano 29° 779.38° S 51° 12.35° W	6777	360,00	0,00	1,00	20,36	5,42	200.000,00
34	Duo imóveis	54.96272152	Salgado Filho	Rua Klila Menegotto 29° 1129.12° S 51° 11.25° W	594	383,79	0,00	1,00	16,50	2,98	260.000,00
35	Auxiliadora Predial	4004.2814	Vila Hom	Rua José Cavalheiro 29° 931.6° S 51° 11.07° W	346564	720,00	1,00	1,00	30,00	3,41	368.000,00
36	Auxiliadora Predial	4004.2814	Presidente Vargas	Rua Pedro Vezzer 29° 907.85° S 51° 0950.7° W	300754	728,16	0,00	3,00	22,00	3,40	760.000,00
37	Auxiliadora Predial	4004.2814	Vinhedos	Rua Cútila Sênio 29° 907.85° S 51° 12.48° W	286748	720,00	0,00	3,00	24,00	4,48	720.000,00
38	Auxiliadora Predial	4004.2814	São Luiz	Rua Cútila Sênio 29° 907.85° S 51° 12.48° W	408679	432,00	0,00	2,00	12,00	5,25	200.000,00
39	Auxiliadora Predial	4004.2814	São Catião	Rua Firmino Boff 29° 1135.10° S 51° 12.23° W	408721	412,00	0,00	1,00	12,00	4,18	225.000,00

Laudo de Avaliação nº 296 / 2025

20



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

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 39
Utilizados : 29
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 7
Utilizadas : 5
Grau Liberdade : 24

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

COEFICIENTES

Correlação : 0,82937
Determinação : 0,68785
Ajustado : 0,63583

VARIÇÃO

Total : 2,59737
Residual : 1197,39704
Desvio Padrão : 0,18380

F-SNEDECOR

F-Calculado : 13,22154
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 2,28657
Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	65
-1,64 a +1,64		90	96
-1,96 a +1,96		95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1062,196964 * X_1^{-0,709377} * X_2^{0,182567} * 2,718(1,254869 * 1/X_3) * X_4^{0,349356}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média : 642,51
Variação Total : 956311,74
Variância : 32976,27
Desvio Padrão : 181,59

MODELO

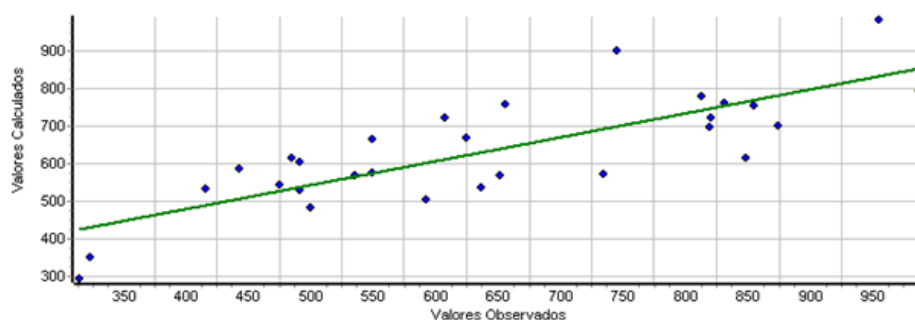
Coefic. Aderência : 0,63367
Variação Residual : 350329,83
Variância : 14597,08
Desvio Padrão : 120,82



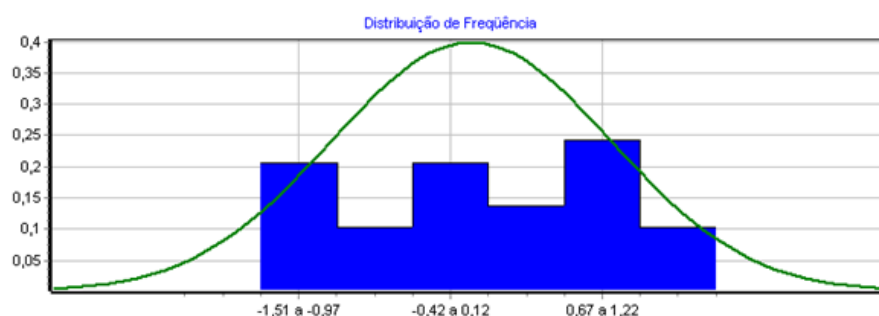


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

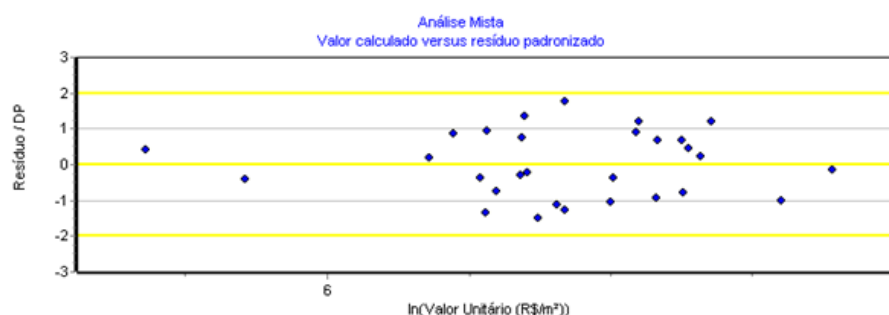
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

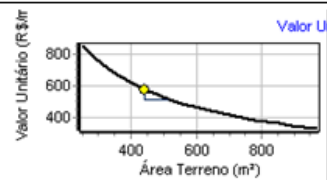




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

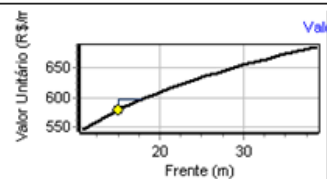
X₁ Área Terreno (m²)

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 256,00 a 1002,06
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -10,50 % na estimativa



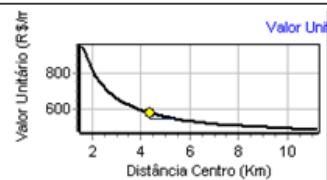
X₂ Frente (m)

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 11,00 a 40,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,24 % na estimativa



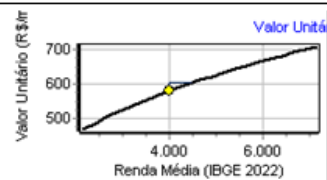
X₃ Distância Centro (Km)

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,61 a 11,70
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -5,21 % na estimativa



X₄ Renda Média (IBGE 2022)

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2172,02 a 7128,68
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 4,17 % na estimativa



Y Valor Unitário (R\$/m²)

Importada do excel
Tipo: Dependente
Amplitude: 315,00 a 987,50

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,63583)
X ₁ Área Terreno (m ²)	ln(x)	-5,10	0,01	0,27185
X ₂ Frente (m)	ln(x)	1,32	19,80	0,62486
X ₃ Distância Centro (Km)	1/x	4,42	0,02	0,36602
X ₄ Renda Média (IBGE 2022)	ln(x)	3,02	0,59	0,51762





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)	Frente (m)	Distância Centro (Km)	Renda Média (IBGE 2022)	Valor Unitário (R\$/m²)
X ₁	$\ln(x)$		54	50	51	72
X ₂	$\ln(x)$	53		21	19	26
X ₃	1/x	4	-2		28	67
X ₄	$\ln(x)$	22	6	13		52
Y	$\ln(y)$	-51	-19	52	28	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Terreno (m²)	324,50			256,00	1.002,06
Frente (m)	16,02			11,00	40,00
Distância Centro (Km)	3,45			1,61	11,70
Renda Média (IBGE 2022)	5.008,08			2.172,02	7.128,68
Valor Unitário (R\$/m²)	822,63			315,00	987,50

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	750,81	822,63	901,33	-8,73%	9,57%	18,30%
Predição (80%)	634,99	822,63	1.065,73	-22,81%	29,55%	52,36%
Campo de Arbitrio	699,24	822,63	946,02	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	243.637,85	266.943,43	292.481,59
Predição (80%)	206.054,26	266.943,43	345.829,39
Campo de <u>Arbitrio</u>	226.903,38	266.943,43	306.983,49

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 822,63

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 266.943,44 (duzentos e sessenta e seis mil, novecentos e quarenta e três reais com quarenta e quatro centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	243.637,85
Arbitrado (R\$):	266.943,43
Máximo (R\$):	292.481,59



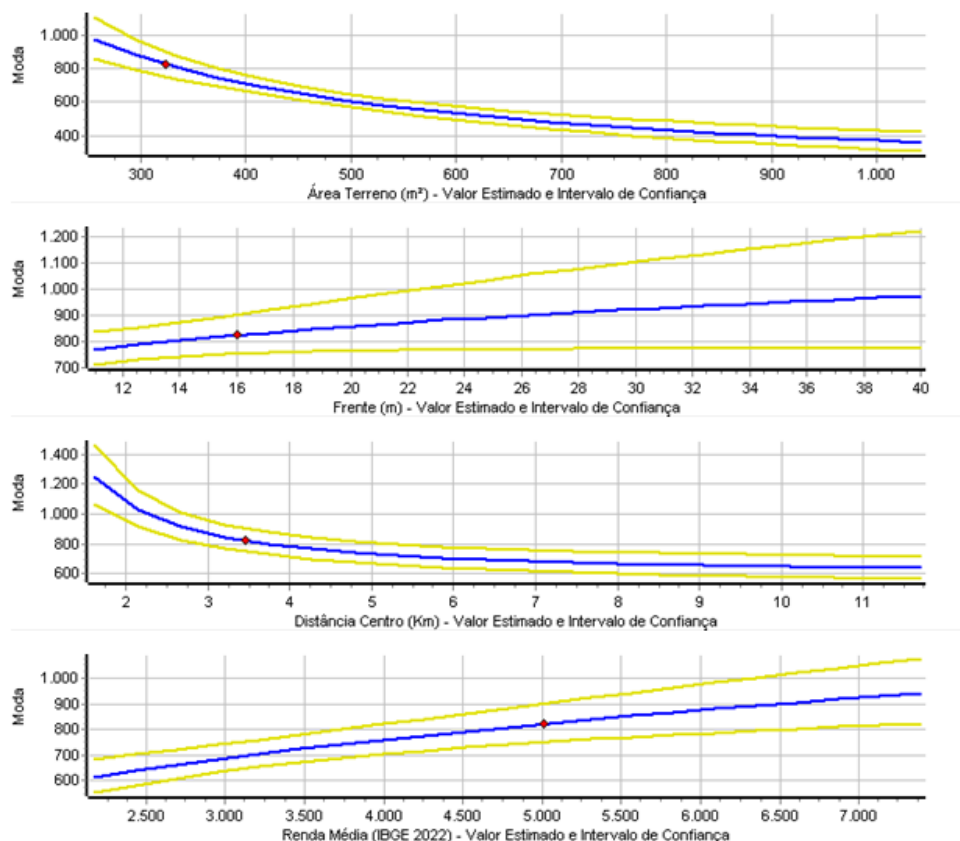


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

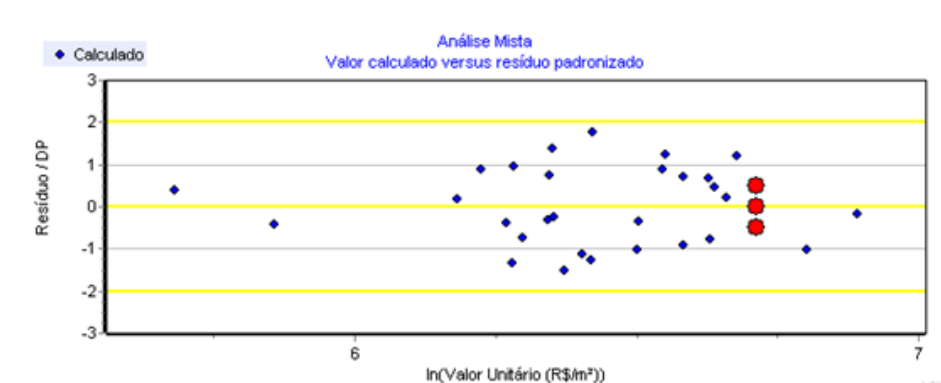
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 18,30 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



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	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	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 cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%	X	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				14 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 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
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		822,63
Valores do intervalo de confiança	MAX	901,33
	MÍN	750,81
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	9,57%
	MÍN	-8,73%
Amplitude do intervalo de confiança		18,30%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





25130000038002

Nome do documento: Laudo 296 2025 GPE 29261 caxias.pdf

Documento assinado por

Marcos Allan Santos Marian
Hellyson Diego Da Rocha Campelo
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610
SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075955
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

Data

29/09/2025 09:12:15
08/10/2025 14:57:16
09/10/2025 13:55:59

