



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 096/2026



ESPAÇO PARA ESTACIONAMENTO
Parque Estadual de Exposições Assis Brasil - Esteio/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - DIAVA
MAIO / 2026





26150200001048



26150200000254



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 096/2026

FICHA RESUMO

Objeto

Área para instalação de estacionamento, **fração da matrícula nº 4582 e GPE nº 1338**.

Objetivo

Determinação do **valor do ônus** pela utilização de área de estacionamento durante o evento EXPOINTER 2026.

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 26/1502-0000025-4 (uso oneroso)**.

Localização¹

Parque Estadual de Exposições Assis Brasil, Esteio/RS

Área avalianda²

Área: 75.075,22 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

-Valor **calculado** do ônus pela utilização do imóvel³: **R\$ 2.200.000,00**

-Valor **mínimo** do ônus pela utilização do imóvel: **R\$ 1.912.352,87**

Avaliadores

Engenheiro Civil Carlos Melo de Andrade Junior

Engenheiro Civil Marcos Allan Santos Marian

Engenheiro Civil Leandro Peixoto Maia

Porto Alegre - RS, maio de 2026

¹Fonte: Conforme PROA nº 26/1502-0000025-4.

²Fonte: De acordo com a página 5 do Laudo 096/2026, foi tomado 70% da área informada na fl 27 do PROA Nº 26/1502-0000025-4.

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





26150200001048



26150200000254



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	5
6	ENDEREÇO	5
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9	METODOLOGIA.....	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
12	CONCLUSÃO	16
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	16
14	ANEXOS.....	17



Laudo de Avaliação nº 096 / 2026

3



13/05/2026 13:54:11

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ENCAMINHAMENTOS

75



27/05/2026 11:00:19

SEAPI/DG/304627302

BILHETERIA E ESTACIONAMENTO

77



26150200001048



26150200000254



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

1 SOLICITANTE

SEAPI/PEEAB/DA

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor do ônus** pela utilização de área de estacionamento durante o evento EXPOINTER 2026.

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 26/1502-0000025-4 (uso oneroso)**.

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 4.582**, referência livro 2-RG, às fls. 1 à 02v, datada de 09/04/2026, obtida junto ao **Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Esteio/RS**.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 1338**;
- no **PROA nº 26/1502-0000025-4**;
- nas informações obtidas junto a administração do Parque Estadual de Exposições Assis Brasil;
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **13/05/2026**.
- Para a estimativa de público utilizou-se a população de 800.000 visitantes⁴.
- Para a variável localização foi adotado o valor de 271,00⁵.

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:

⁴Fonte: Conforme página 3 do PROA nº 26/1502-0000025-4.

⁵Fonte: Conforme Laudo 261/2025.





26150200001048



26150200000254



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

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- 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.

➤ **Área Avalianda:**

Conforme PROA 25/1502-0000020-8, p. 223, que diz: "Da área total de 98.397,28 m², se retirarmos 30% estimado para áreas de circulação, resta uma área líquida de 68.878,10 m² (98.397,28 x (1-0,30))." Dessa forma, procedeu-se o Laudo 261/2025 utilizando a área de 68.878,10 m² para elaboração do laudo (determinação do valor do ônus pela utilização de área para exploração de estacionamento).

Por sua vez, o PROA 26/1502-0000025-4, p. 23 e 39, informa área total de 107.250,31 m² para a área de estacionamento da EXPOINTER 2026. Aplicando-se o mesmo critério de dedução de 30% para áreas de circulação, conforme adotado no Laudo 261/2025, a área efetiva a ser considerada na avaliação corresponde a 75.075,22 m².

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO

Parque Estadual de Exposições Assis Brasil, Esteio/RS





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

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 29°51'22.86"S
Longitude: 51°11'23.52"O

Fonte: Google Earth 04/12/2025 (Acesso Maio de 2026)



Laudo de Avaliação nº 096 / 2026

6



13/05/2026 13:54:11

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ENCAMINHAMENTOS

78



27/05/2026 11:00:19

SEAPI/DG/304627302

BILHETERIA E ESTACIONAMENTO

80



26150200001048



26150200000254



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

Identificação	
Descrição conforme a Matrícula nº 4582:	
Características da região e entorno	
Atividade predominante: Comercial	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Alto	
Tráfego de veículos: Alto	
Pavimentação logradouro: Pedra regular	
Pavimentação passeio: Cerâmica	
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: Irregular	
Situação de quadra: Mais de uma frente	
Cota: No nível	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Comercial	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☒ Sem cerca, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno: 75.075,22 m²	
Medida da frente do terreno: --,-- m	Confrontação da frente: Leste
Medida lateral 1 do terreno: --,-- m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: --,-- m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: --,-- m	Confrontação dos fundos: Oeste
Condição de ocupação*	
☐ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado) ☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria

Laudo de Avaliação nº 096 / 2026

7





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

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Esteio localiza-se no estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada em 2022 de 76.137, de acordo com o Censo de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)⁶. A área onde está Esteio fazia parte de uma sesmaria doada, em 1740, a Francisco Pinto Bandeira, que também incluía terras atualmente pertencentes a Canoas e Gravataí⁷.

Segundo os dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), o número de empregados cadastrados na cidade de Esteio em 2024 foi 19.419, o que representa uma variação de -10.2% em relação ao ano anterior. A remuneração média do trabalhador no ano de 2024 foi de R\$ 3.174,70, e o número de estabelecimentos cadastrados foi 4.273, o que representa uma variação de 7.82% em relação ao ano anterior⁸.

Na cidade de Esteio, os setores econômicos que mais reuniram trabalhadores em 2024 foram comércio varejista (2.900), fabricação de produtos diversos (1.927) e comércio por atacado, exceto veículos automotores e motocicletas (1.809)⁹.

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:

() metodologia científica - inferência estatística

(x) metodologia clássica - fatores de homogeneização.

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

⁶ Fonte: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/esteio/panorama>

⁷ Fonte: <https://www.esteio.rs.leg.br/institucional/simbolos-municipais-bandeira-brasao-e-hino/historia-de-esteio-1>

⁸ Fonte: <https://observatorio.sebrae.com.br/profile/geo/esteio>

⁹ Fonte: <https://observatorio.sebrae.com.br/profile/geo/esteio>





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

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de

mercado

Grau de Fundamentação

Pontos obtidos: 9

Grau de Precisão

☐ Grau I

☒ Grau II

☐ Grau III

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	75.075,22
Localização	271,00
Ano (2026)	13,00
População (média do público)*	800.000,00
Valor Unitário (R\$/m²)	29,28

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Segundo Júnior (2019)¹⁰, a técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em modificar os preços dos elementos da amostra, com base em seus diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma). Para o cálculo dessas relações, realiza-se a análise através da regressão linear simples das variáveis. O uso da regressão possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

		Intervalo Adm Item 2 - NBR 14653
Número de Elementos	21	Grau III
Número de Variáveis Independentes	4	

¹⁰ JÚNIOR, R. N.: **Avaliação de Bens, Princípios Básicos e Aplicações**. 3ª ed. Leud, 2019.





26150200001048



26150200000254



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

Elem	VARIÁVEIS					VU R\$/m²
	VALOR	Área	Localização	Ano	População	
1	23.450,00	350,00	70,35	5,00	370.581,00	67,00
2	26.867,00	401,00	67,00	2,00	545.891,00	67,00
3	17.784,00	456,00	54,60	5,00	370.581,00	39,00
4	20.999,85	514,45	46,00	5,00	416.416,00	40,82
5	21.637,77	514,45	46,00	6,00	416.416,00	42,06
6	41.875,00	625,00	67,00	2,00	545.891,00	67,00
7	59.544,00	800,00	163,00	8,00	177.500,00	74,43
8	59.258,04	819,84	67,00	2,00	545.891,00	72,28
9	69.680,00	1.040,00	67,00	2,00	545.891,00	67,00
10	227.880,00	12.000,00	67,00	2,00	545.891,00	18,99
11	185.520,00	12.000,00	67,00	6,00	416.416,00	15,46
12	161.040,00	12.000,00	67,00	4,00	411.914,00	13,42
13	182.520,00	12.000,00	67,00	9,00	411.914,00	15,21
14	187.320,00	12.000,00	67,00	10,00	822.340,00	15,61
15	5.394.392,35	96.397,29	271,00	11,00	662.000,00	55,96
16	1.849.593,92	68.878,10	271,00	12,00	1.010.020,00	26,85
17	136.080,00	12.000,00	67,00	3,00	355.000,00	11,34
18	117.960,00	12.000,00	67,00	1,00	502.074,00	9,83
19	177.720,00	12.000,00	67,00	5,00	370.581,00	14,81
20	189.360,00	12.000,00	67,00	11,00	662.000,00	15,78
21	349.983,81	12.000,00	67,00	12,00	1.010.020,00	29,17
Avaliando		75.075,22	271	13,000	800.000,00	

Média	37,10
S (Desv. Padrão)	23,91
CV (Coef. De Variação)	64,44%

Intervalo Adm Item 4 - NBR 14653	
Grau III	0,80 a 1,25
Grau II	0,50 a 2,00
Grau I	0,40 a 2,50

Elem	VU	F Área	F Localização	F Ano	F População	Fatores em Conjunto	Intervalo Adm Item 4	V Hom mult	V Hom aditivo	Ti²	Ri² (mli)	Ri² (mli)
1	67,00	0,78253814	1,349039278	0,710445	0,790917831	0,59	Grau II	39,74	42,41	894,2421899	742,8697074	604,7635651
2	67,00	0,782669968	1,356946843	0,640859	0,864729069	0,59	Grau II	39,43	43,23	894,2421899	759,945082	565,0741377
3	39,00	0,78279527	1,387041154	0,710445	0,790917831	0,61	Grau II	23,79	26,18	3,624768655	231,2280526	164,4350219
4	40,82	0,782928477	1,408709197	0,710445	0,808971531	0,63	Grau II	25,87	29,03	13,86730103	223,3532166	139,1163628
5	42,06	0,782928477	1,408709197	0,737125	0,808971531	0,66	Grau II	27,66	31,03	24,64012969	207,2960303	121,6807953
6	67,00	0,783180542	1,356946843	0,640859	0,864729069	0,59	Grau II	39,46	43,26	894,2421899	758,5274698	563,4489487
7	74,43	0,783578992	1,16179444	0,796984	0,722952842	0,52	Grau II	39,04	34,63	1393,818784	1252,385948	1583,79147
8	72,28	0,783625193	1,356946843	0,640859	0,864729069	0,59	Grau II	42,59	46,70	1237,905389	881,3556303	654,109467
9	67,00	0,784128235	1,356946843	0,640859	0,864729069	0,59	Grau II	39,51	43,33	894,2421899	755,8997048	560,4385895
10	18,99	0,810013973	1,356946843	0,640859	0,864729069	0,61	Grau II	11,57	12,77	327,8314901	55,10015047	38,66276658
11	15,46	0,810013973	1,356946843	0,737125	0,808971531	0,66	Grau II	10,13	11,02	468,1215795	28,37664649	19,67928788
12	13,42	0,810013973	1,356946843	0,685629	0,807161843	0,61	Grau II	8,16	8,85	560,5585389	27,6344602	20,84953474
13	15,21	0,810013973	1,356946843	0,830714	0,807161843	0,74	Grau II	11,21	12,24	479,0021383	16,00186291	8,811623854
14	15,61	0,810013973	1,356946843	0,867425	1,01394446	0,97	Grau III	15,09	16,36	461,6532443	0,269862815	0,569161916
15	55,96	1,086114317	1	0,90753	0,921698125	0,91	Grau III	50,84	51,22	355,8460638	26,21756146	22,44334657
16	26,85	0,977474952	1	0,951524	1	0,93	Grau III	24,98	24,95	104,918392	3,524214387	3,635165188
17	11,34	0,810013973	1,356946843	0,662488	0,784962853	0,57	Grau II	6,48	6,97	663,3775876	23,60207532	19,11933383
18	9,83	0,810013973	1,356946843	0,620597	0,84501876	0,58	Grau II	5,67	6,22	743,4411624	17,33800877	13,04491405
19	14,81	0,810013973	1,356946843	0,710445	0,790917831	0,62	Grau II	9,15	9,90	496,6710323	32,07108037	24,1289633
20	15,78	0,810013973	1,356946843	0,90753	0,921698125	0,92	Grau III	14,51	15,72	454,3768644	1,617605177	0,003616776
21	29,17	0,810013973	1,356946843	0,951524	1,148488052	1,20	Grau III	35,03	36,95	62,8975883	34,42098733	60,62706744
									Σ	11429,52101	6079,035057	5188,43764



Laudo de Avaliação nº 096 / 2026

10



26150200001048



26150200000254



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

11.1.3 VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

O Critério de Chauvenet é um Método estatístico desenvolvido para a detecção de outliers. Através desse critério supõe-se que uma medição arbitrária pode ser rejeitada se a probabilidade de obter o desvio da média para esse valor é menor do que o inverso do dobro do número de medições (TAYLOR, 2012)¹¹. Nesse método, o tamanho da amostra é significativo na sua utilização. Afinal, em uma amostra grande, são poucas as chances de que um dos valores afetem a média de forma significativa, já que o valor divergente deve estar muito longe da média para “mover” a distribuição. Isso faz com que a utilização de poucos dados tenha exigências mais rígidas.

Tabela de Chauvenet	
2,24	crítico
n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,8
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,1
16	2,16
18	2,2
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,5
50	2,58

	V Hom Mult	V Hom Ad	Teste Ch Mult	Teste Ch Ad	Resultado Mult	Resultado Ad
1	40,34	43,20	0,84	1,07	Ok	Ok
2	39,81	43,79	0,80	1,11	Ok	Ok
3	24,15	26,64	0,39	0,01	Ok	Ok
4	26,23	29,48	0,23	0,17	Ok	Ok
5	28,04	31,49	0,09	0,31	Ok	Ok
6	39,84	43,82	0,80	1,11	Ok	Ok
7	39,82	35,71	0,80	0,58	Ok	Ok
8	43,00	47,31	1,04	1,34	Ok	Ok
9	39,89	43,88	0,81	1,12	Ok	Ok
10	11,68	12,93	1,34	0,91	Ok	Ok
11	10,27	11,19	1,44	1,02	Ok	Ok
12	8,28	9,00	1,60	1,17	Ok	Ok
13	11,36	12,41	1,36	0,94	Ok	Ok
14	15,08	16,35	1,08	0,69	Ok	Ok
15	51,12	51,51	1,66	1,62	Ok	Ok
16	28,39	28,61	0,07	0,12	Ok	Ok
17	6,58	7,10	1,72	1,29	Ok	Ok
18	5,73	6,31	1,79	1,34	Ok	Ok
19	9,28	10,07	1,52	1,10	Ok	Ok
20	14,59	15,80	1,12	0,72	Ok	Ok
21	34,67	36,60	0,41	0,64	Ok	Ok

11.1.4 CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA E DO INTERVALO DE PREDIÇÃO

➤ Intervalo de Confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (ABNT NBR 14653-2:2011)¹²;

¹¹ TAYLOR, J. R. **Introdução à Análise de Erros: O Estudo de Incertezas em Medições Físicas**. University of Colorado: Bookman, 2012. 329 ISBN 8540701367.

¹² ABNT NBR 14653-2: **Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos**, Rio de Janeiro, 2011.





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

INTERVALO DE CONFIANÇA		
t crítico =	1,325	
Limites	$L = X_m \pm t_{crit} * S/\sqrt{n}$	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	25,47	22,41
L. superior =	33,08	31,23
IC = (Ls-Li)/M	26,00%	32,90%
Grau de Precisão	III	II

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

INTERVALO DE PREDIÇÃO		
t crítico =	1,325	
Limites	$L_{si} = X_m \pm t_{crit} * S/(\sqrt{(1+1/n)})$	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	25,48	22,41
L. superior =	33,08	31,23
IC = (Ls-Li)/M	25,97%	32,86%
Grau de Precisão	III	II

➤ Distribuição Normal¹³: A probabilidade através da curva normal padrão é obtida por meio das áreas sob o gráfico da função densidade, as quais são encontradas em tabelas. Em geral, essas tabelas fornecem a probabilidade de que a variável normal padrão Z esteja entre zero e um valor z, isto é, P (0<Z<z), e $Z = (X - \mu) / \sigma$, onde:

μ : Ponto de máximo da distribuição;

σ : Desvio Padrão

➤ Distribuição t de Student¹⁴: Aproxima-se da distribuição normal N(0,1) quando v (graus de liberdade) é significativamente grande. Para v pequeno, a curva da função densidade de probabilidade da distribuição t possui a mesma forma da normal padrão, sendo diferente somente no aspecto do achatamento. Ou seja, a curva da distribuição t é um pouco mais achatada, significando que essa distribuição possui maior variabilidade que a normal padrão, onde:

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

¹³ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRN, 2016.

¹⁴ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRN, 2016.





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

Figura 1 - Tabela de Valores para Distribuição T-Student

DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT: $S(t_n)$ VALORES CRÍTICOS DE t tais que $P(-t_c < t < t_c) = 1 - p$																		Gráfico de Densidade	
Grupos de Liberdade		p = 90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%	4%	2%	1%	0,2%	0,1%	Grupos de Liberdade		
1	1,96	0,325	0,510	0,727	1,000	1,378	1,883	2,576	3,291	4,308	5,824	7,879	10,826	14,067	19,648	25,008	639,618	1	
2	1,142	0,289	0,445	0,617	0,816	1,083	1,486	1,983	2,576	3,291	4,308	5,824	7,879	10,826	14,067	19,648	318,688	2	
3	1,037	0,277	0,424	0,584	0,766	0,978	1,300	1,636	2,086	2,576	3,291	4,308	5,824	7,879	10,826	14,067	213,088	3	
4	1,014	0,271	0,414	0,569	0,741	0,941	1,186	1,533	1,932	2,378	2,898	3,482	4,141	5,024	6,095	7,413	168,000	4	
5	1,012	0,267	0,408	0,559	0,727	0,920	1,158	1,478	1,833	2,215	2,571	2,958	3,385	4,032	4,893	5,889	117,573	5	
6	1,011	0,265	0,404	0,553	0,719	0,906	1,134	1,440	1,743	2,071	2,412	2,712	3,143	3,707	4,306	5,059	95,698	6	
7	1,010	0,263	0,402	0,548	0,711	0,898	1,119	1,415	1,695	2,005	2,317	2,588	2,898	3,350	3,922	4,541	81,859	7	
8	1,009	0,262	0,399	0,544	0,706	0,889	1,108	1,397	1,676	1,966	2,249	2,520	2,791	3,262	3,811	4,504	70,941	8	
9	1,008	0,261	0,398	0,543	0,703	0,885	1,100	1,383	1,653	1,922	2,193	2,464	2,735	3,184	3,705	4,381	62,558	9	
10	1,008	0,260	0,397	0,542	0,700	0,879	1,093	1,372	1,641	1,910	2,181	2,452	2,723	3,172	3,683	4,359	55,839	10	
11	1,007	0,260	0,396	0,540	0,697	0,876	1,088	1,363	1,632	1,901	2,172	2,443	2,714	3,163	3,674	4,350	50,000	11	
12	1,007	0,259	0,395	0,538	0,695	0,873	1,083	1,356	1,625	1,894	2,165	2,436	2,707	3,156	3,667	4,341	45,117	12	
13	1,006	0,259	0,394	0,536	0,693	0,870	1,079	1,350	1,619	1,888	2,159	2,430	2,701	3,150	3,658	4,332	41,121	13	
14	1,006	0,258	0,393	0,535	0,692	0,868	1,075	1,345	1,613	1,882	2,153	2,424	2,695	3,144	3,652	4,326	37,973	14	
15	1,005	0,258	0,393	0,535	0,691	0,866	1,074	1,341	1,609	1,878	2,149	2,419	2,690	3,140	3,648	4,322	35,340	15	
16	1,005	0,258	0,392	0,535	0,690	0,865	1,071	1,337	1,606	1,875	2,146	2,416	2,687	3,138	3,646	4,319	33,197	16	
17	1,005	0,257	0,392	0,534	0,689	0,863	1,069	1,333	1,603	1,872	2,143	2,413	2,684	3,135	3,643	4,316	31,128	17	
18	1,004	0,257	0,392	0,534	0,688	0,862	1,067	1,330	1,601	1,870	2,141	2,411	2,682	3,133	3,641	4,314	29,242	18	
19	1,004	0,257	0,391	0,533	0,687	0,861	1,066	1,328	1,599	1,868	2,139	2,409	2,680	3,131	3,639	4,312	27,519	19	
20	1,004	0,257	0,391	0,533	0,687	0,860	1,064	1,325	1,597	1,866	2,137	2,407	2,678	3,129	3,637	4,310	25,928	20	
21	1,003	0,257	0,391	0,532	0,686	0,859	1,063	1,323	1,595	1,864	2,135	2,405	2,676	3,127	3,635	4,308	24,451	21	
22	1,003	0,256	0,390	0,532	0,686	0,858	1,061	1,321	1,593	1,862	2,133	2,403	2,674	3,125	3,633	4,306	23,073	22	
23	1,003	0,256	0,390	0,531	0,685	0,857	1,060	1,319	1,591	1,860	2,131	2,401	2,672	3,123	3,631	4,304	21,782	23	
24	1,002	0,256	0,390	0,531	0,685	0,857	1,059	1,318	1,590	1,859	2,130	2,400	2,671	3,122	3,630	4,303	20,565	24	
25	1,002	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,316	1,588	1,857	2,128	2,398	2,669	3,120	3,628	4,301	19,411	25	
26	1,002	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,315	1,588	1,857	2,128	2,398	2,669	3,120	3,628	4,301	18,318	26	
27	1,002	0,256	0,389	0,531	0,684	0,855	1,057	1,314	1,587	1,856	2,127	2,397	2,668	3,119	3,627	4,300	17,276	27	
28	1,002	0,256	0,389	0,531	0,684	0,855	1,056	1,313	1,586	1,855	2,126	2,396	2,667	3,118	3,626	4,299	16,276	28	
29	1,002	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,311	1,585	1,854	2,125	2,395	2,666	3,117	3,625	4,298	15,313	29	
30	1,002	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,310	1,584	1,853	2,124	2,394	2,665	3,116	3,624	4,297	14,382	30	
35	1,001	0,255	0,388	0,529	0,682	0,852	1,052	1,308	1,582	1,850	2,123	2,393	2,664	3,115	3,623	4,296	12,500	35	
40	1,001	0,255	0,388	0,529	0,681	0,851	1,050	1,306	1,580	1,848	2,121	2,391	2,662	3,113	3,621	4,294	10,737	40	
50	1,000	0,254	0,387	0,528	0,679	0,849	1,047	1,303	1,578	1,846	2,119	2,389	2,660	3,111	3,619	4,292	8,454	50	
60	1,000	0,254	0,387	0,527	0,678	0,848	1,046	1,299	1,577	1,845	2,118	2,388	2,659	3,110	3,618	4,291	6,974	60	
80	1,000	0,254	0,386	0,526	0,677	0,846	1,044	1,296	1,575	1,843	2,116	2,386	2,657	3,108	3,616	4,289	5,584	80	
100	1,000	0,253	0,385	0,524	0,674	0,842	1,038	1,282	1,565	1,830	2,104	2,376	2,648	3,099	3,609	4,281	4,426	100	
120	1,000	0,253	0,385	0,524	0,674	0,842	1,038	1,282	1,565	1,830	2,104	2,376	2,648	3,099	3,609	4,281	4,000	120	

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

11.1.5 VALORES HOMOGENEIZADOS

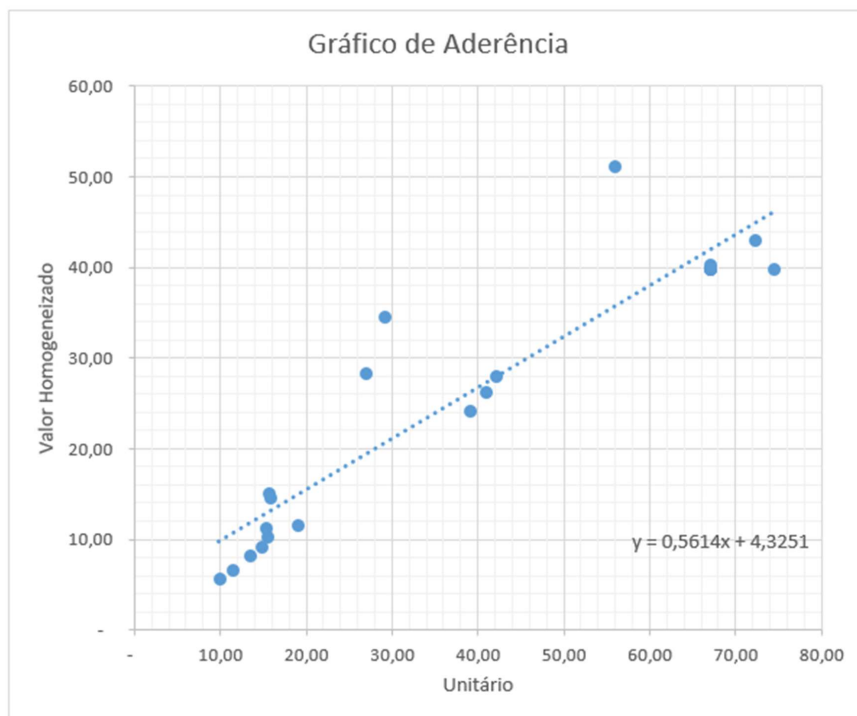
A seguir, apresenta-se a tabela que compara o valor unitário dos dados e seu respectivo valor homogeneizado. Além disso, apresenta-se o gráfico de aderência do modelo.

Elem	Valor Unitário Original	V. Homog.
1	67,00	40,34
2	67,00	39,81
3	39,00	24,15
4	40,82	26,23
5	42,06	28,04
6	67,00	39,84
7	74,43	39,82
8	72,28	43,00
9	67,00	39,89
10	18,99	11,68
11	15,46	10,27
12	13,42	8,28
13	15,21	11,36
14	15,61	15,08
15	55,96	51,12
16	26,85	28,39
17	11,34	6,58
18	9,83	5,73
19	14,81	9,28
20	15,78	14,59
21	29,17	34,67





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



Laudo de Avaliação nº 096 / 2026

14



13/05/2026 13:54:11

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ENCAMINHAMENTOS

86



27/05/2026 11:00:19

SEAPI/DG/304627302

BILHETERIA E ESTACIONAMENTO

88



26150200001048



26150200000254



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

11.1.6 RESULTADOS

Amplitude Intervalo de Confiança 80%				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	25,47	1.912.352,87	22,41	1.682.322,64
Máximo	33,08	2.483.845,39	31,23	2.344.698,23

Campo de arbítrio: +- 15% NBR 14653:2				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	24,89	1.868.384,26	22,80	1.711.483,87
Máximo	33,67	2.527.814,00	30,84	2.315.537,00

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

Intervalo de Confiança de 80%			
Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário =	25,47	29,28	33,08
Valor Total =	1.912.352,87	2.198.099,13	2.483.845,39

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

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

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





26150200001048



26150200000254



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 (arredondado¹⁵) de mercado:

VALOR CALCULADO DO ÔNUS: R\$ 2.200.000,00

(dois milhões e duzentos mil reais)

VALOR MÍNIMO DO ÔNUS: R\$ 1.912.352,87

(um milhão novecentos e doze mil trezentos e cinquenta e dois reais e oitenta e sete centavos)

Avaliação Intervalar NBR 14.653-2:2011 A.10.1.1

OBS.: Quanto ao **valor máximo** do ônus, deixamos de apresentar na conclusão, uma vez que quanto mais se afastar, positivamente, do valor calculado, mais vantajoso será ao Erário.

Data de referência da avaliação maio/2026

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

CARLOS MELO DE ANDRADE JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA(RJ) 2013123039
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 5075602/01

MARCOS ALLAN SANTOS MARIAN

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

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil - CREA(RS) 82.744
Especialista em Infraestrutura - ID 4506073/01
Chefe de Divisão - DIAVA/DEAPE

Porto Alegre, maio de 2026

¹⁵Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.



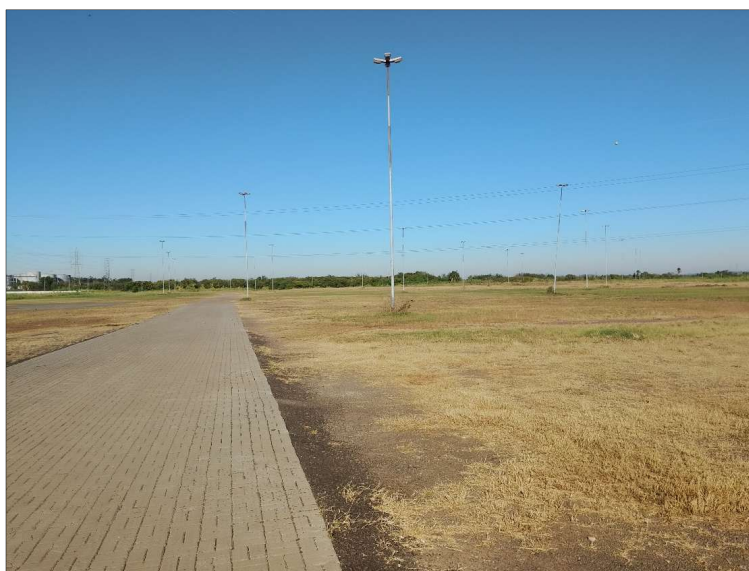


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

14 ANEXOS

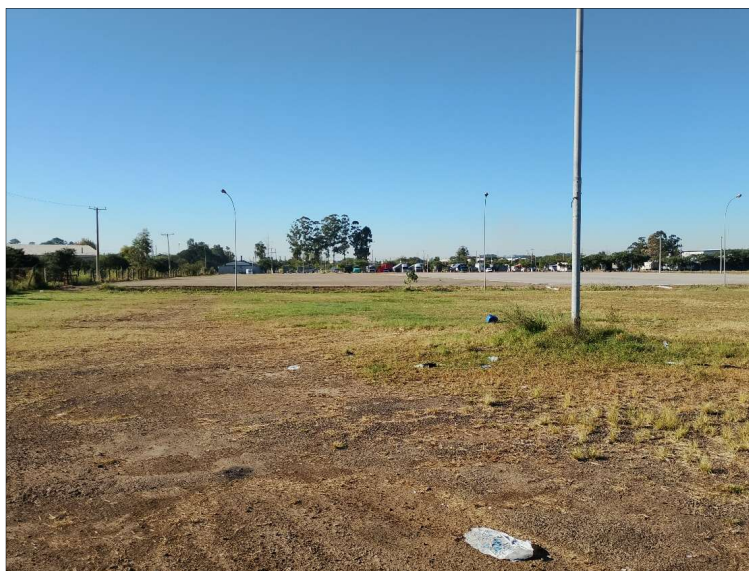
14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Imóvel Avaliando.



Fonte: Vistoria (13/05/2026)

Figura 2: Imóvel Avaliando.



Fonte: Vistoria (13/05/2026).



Laudo de Avaliação nº 096 / 2026

17





26150200001048



26150200000254



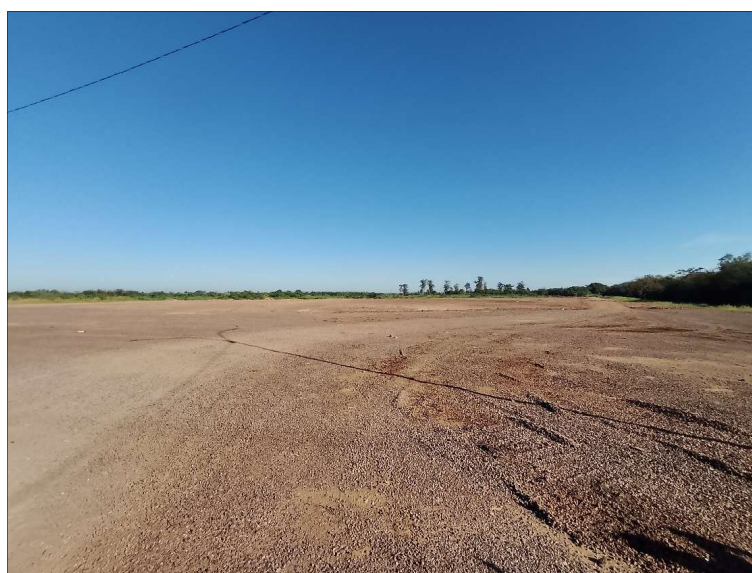
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Figura 3: Imóvel Avaliando.



Fonte: Vistoria (13/05/2026).

Figura 4: Imóvel Avaliando.



Fonte: Vistoria (13/05/2026).



Laudo de Avaliação nº 096 / 2026

18



13/05/2026 13:54:11

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ENCAMINHAMENTOS

90



27/05/2026 11:00:19

SEAPI/DG/304627302

BILHETERIA E ESTACIONAMENTO

92



26150200001048



26150200000254



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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula nº 4582:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL
 CNM: 100172.2.0004582-24
 ESTEIO, 01 de agosto de 1980 1 4582

MATRÍCULA 4582
 Em 01 de agosto de 1.980
IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS sita no primeiro (1º) distrito, zona urbana deste Município, com seiscentos e trinta e um mil, novecentos e quarenta e oito metros quadrados e trinta e cinco decímetros quadrados (631.948,35m²), na qual fica localizada a sede da "Fazenda Kroeff", também conhecida como Granja ou Fazenda do Esteio, com preeendida dentro de um perímetro assinalado por uma linha que, partindo da extremidade Norte-Leste, da referida gleba, na esquina formada pelas Rua Um e Avenida Dois, denominada, atualmente, Avenida Independência e Avenida Celina Chaves Kroeff, respectivamente, de Novo Esteio - Loteamento Industrial, Residencial e Agrário", toma o rumo Leste-Oeste, com ângulo de noventa graus, trinta minutos e quarenta segundos (90º 30' 40") e segue por uma reta de setecentos e noventa e quatro metros e quinze centímetros (794m15), fazendo frente ao alinhamento da referida Avenida Dois, Celina Chaves - Kroeff, até atingir um ponto, do qual defletindo à esquerda, em ângulo de noventa graus (90º), toma a direção Norte-Sul e segue, confrontando com o campo remanescente da fazenda, por uma reta de quinhentos e oitenta e dois metros e setenta centímetros (582m70), até encontrar a margem direita do arroio Esteio; daí, defletindo à esquerda, em ângulo de 117º 38' 40", segue a linha, por este arroio, águas acima, por uma reta de setecentos e vinte e sete metros e cinquenta centímetros (727,50m), para, a seguir, defletindo ligeiramente à esquerda, em ângulo de 174º 49' 10" prosseguir, pelo mesmo arroio, numa extensão de cento e setenta e um metros e cinquenta e cinco centímetros (171,55m), até atingir o alinhamento da citada Rua Um, Avenida Independência, que corre paralela à rodovia Federal BR-116; desse ponto, a linha perimetral deflete à esquerda, em ângulo de 67º 01' 10", tomando o rumo Sul-Norte, e segue, pelo alinhamento da dita Rua Um, Avenida Independência, na extensão de novecentos e oitenta e cinco metros e setenta centímetros (985,70m), até atingir a esquina que esta rua forma com a já mencionada Avenida Dois, Avenida Celina Chaves Kroeff, ponto de partida desta descrição, fechando, assim, o perímetro da gleba descrita. Sobre uma faixa de gleba descrita, com vinte metros (20m00) de largura, distante setenta e um metros e quarenta centímetros (71m40) da rua Um, Avenida Independência, pelo alinhamento da Avenida Dois, Celina Chaves Kroeff, e cinquenta e dois metros (52m00) desta avenida, pelo alinhamento da Rua Um, Avenida Independência, existe uma servidão de passagem dos canos da Adutora da Petrobrás.

PROPRIETÁRIOS: HERANÇA DE CELINA CHAVES KROEFF e HERANÇA DE MARGARIDA MARIA DE ABREU PEREIRA KROEFF; FERNANDO CHAVES KROEFF, que usa-assinar Fernando Kroeff, pecuarista, e sua mulher, SHIRLEY KROEFF, do lar, residentes na rua Farnese, número 110, inscritos no CPFMEF, sob nº 001.097.030-49; JULIO CARLOS CORBETTA, que também assina Júlio Corbetta, pecuarista, e sua mulher, MARIA KROEFF CORBETTA, do lar, residentes na rua Engenheiro Alvaro Nunes Pereira, número 365.

SOLICITADO POR: ROSEMERI RITT - CPF/CNPJ: ***-306-670-**- DATA: 09/04/2026 15:26:08

Lauda de Avaliação nº 096 / 2026

19



26150200001048



26150200000254



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

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL CRM: 100172.2.0004582-24

FLS.	MATRÍCULA
1v	4582

apartamento 401, inscritos no CPFME sob nº 000.507.840-72, todos - brasileiros, domiciliados em Porto Alegre, neste Estado.
 Registros anteriores: Números 27.912, 27.913 e 27.914, folhas 288- e 289, livro 3-AF, do Registro de Imóveis de São Leopoldo.
 Esteio, 01 de agosto de 1980.

João José Luis de A. A. A.
 Oficial E. Nihil

AV-1-4582 Em 01 de agosto de 1.980. Certifico que, sobre o imóvel constante da presente matrícula, foram construídas as seguintes benfeitorias: Casa de material estilizada, com instalação de luz, água e esgotos, em alvenaria de tijolos, coberta com telhas de barro, tipo canal, madeiramento de madeira de lei, forro de pinho revestido com palha, assoalho de madeira de lei e ladrilhos de cerâmica de barro, aberturas em madeira de lei, reboco rústico interna e externamente; artefatos de iluminação estilizados, aparelhos sanitários de louça branca, possui dois (2) pavimentos em parte da construção, tendo duzentos e sessenta e nove metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados (269,25m2) de área construída térrea; prédio de material de alvenaria de tijolos, destinado à lavanderia e dependências para empregada, com cobertura de telhas de barro, tipo canal, forro de madeira, aberturas em madeira de lei, piso em tijolo de barro, reboco rústico interna e externamente; prédio de material de alvenaria de tijolos, coberta com telhas de barro, tipo canal, forro e beiradas de madeira, piso em tijolos de barro, aberturas em madeira de lei, destinado a garagem, e com capacidade para quatro (4) carros, contendo cinquenta e seis metros quadrados e nove decímetros quadrados (56,09m2) de área construída; - prédio de material, em alvenaria de tijolos, coberta com telhas de barro, tipo canal, reboco rústico interna e externamente, piso em tijolos de barro, destinado ao abrigo do poço arteziano e compressor, possuindo cinco metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados (5,29m2) de área construída; reservatório elevado, em alvenaria de tijolos, com capacidade para seis mil litros (6.000 lit.); casa de material, destinada a moradia de capataz, em alvenaria tijolos, com cobertura em telhas de barro, tipo francesa, assoalho de madeira, reboco guarnecido, interna e externamente, esquadrias em madeira de lei, com instalações de luz, água e esgotos, tendo quarenta e sete metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados (47,85m2) de área construída; casa de material, destinada a moradia de empregada, em alvenaria de tijolos, coberta com telhas de barro, tipo canal, forro de madeira, reboco guarnecido, interna e externamente, esquadrias em madeira, assoalho em madeira, com instalações de luz, água e esgotos, tendo noventa e um metros quadrados e trinta decímetros quadrados (91,30m2) de área construída; pavilhão de material, em alvenaria de tijolos, cobertura com telhas de barro, tipo canal, forro e madeiramento em madeira de pinho, reboco rústico interna e externamente, piso em cimento desempenado e tijolos de barro, aberturas em madeira, contendo oitocentos e cinquenta e sete metros quadrados e setenta e -

SOLICITADO POR: ROSEMERI RITI - CPF/CNPJ: ***.306.670-** DATA: 09/04/2026 15:26:08

Lauda de Avaliação nº 096 / 2026

20



26150200001048



26150200000254



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

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL
 CNM: 100172.2.0004582-24
 FLS. 2v MATRÍCULA 4582

rio. O referido é verdade e dou fé.
 Esteio, 01 de agosto de 1.980.
 Oficial E. Nihil

R-2-4582 - Em 01 de agosto de 1.980. TRANSMITENTES: HERANÇAS DE CELINA CHAFES KROEFF e MARGARIDA MARIA DE ABREU PEREIRA - KROEFF; FERNANDO CHAVES KROEFF e sua mulher, SHIRLEY KROEFF, ele - pecuarista e ela do lar, inscritos no CPFME sob nº 001.097.030-49; JULIO CARLOS CORBETTA e sua mulher, MARIA KROEFF CORBETTA, ele pecuarista e ela do lar, inscritos no CPFME sob nº 000.600.840-72, todos brasileiros, domiciliados em Porto Alegre, residentes à rua Farnese, número 110 e à rua Engenheiro Alvaro Nunes Pereira, número 365, apartamento 401, respectivamente. ACÓRDÃO: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. COMPRA E VENDA. Escritura pública lavrada em 25 de março de 1980, pelo Ajudante Substituto do Antônio Simões Pires, do Segundo Tabelião de Porto Alegre, neste Estado, no livro nº CV/191-C, folhas 59, sob número 15.210-C-1465. PREÇO: Hum milhão, setecentos e noventa e três mil, novecentos e setenta e três cruzeiros (Cr\$ 1.793.973,00). O referido é verdade e dou fé.
 Esteio, 01 de agosto de 1.980.
 Oficial E. Nihil

Av-3-4.582 - Em 08 de agosto de 2022. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**. Certifico, nos termos do artigo 235-A da Lei nº 5.015/73 e do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, que a presente matrícula tem o seguinte **Código Nacional de Matrícula (CNM): 100172.2.0004582-45**. O referido é verdade e dou fé.
 Esteio, 08 de agosto de 2022.
 Viviane Pacheco dos Reis
 Substituta Designada
 Emol: Averbação sem valor declarado: Nihil (0204.04.2100006.11050 = Nihil)
 Processamento eletrônico de dados: Nihil (0204.01.2100007.22170 = Nihil)

Av-4-4.582 - Em 27 de julho de 2023. **ALTERAÇÃO DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**. Certifico, nos termos do Prov. 143 do Conselho Nacional de Justiça, e em face de alteração do CNM, a presente matrícula passou a ter o seguinte **Código Nacional de Matrícula (CNM): 100172.2.0004582-24**. O referido é verdade e dou fé.
 Esteio, 27 de julho de 2023.
 Registrador Designado: *[Assinatura]*
 Emol: Averbação sem valor declarado: Nihil (0204.04.2100006.29240 = Nihil)
 Processamento eletrônico de dados: Nihil (0204.01.2200004.29302 = Nihil)

- CONTINUA A FOLHAS -

SOLICITADO POR: ROSEMERI RITT - CPF/CNPJ: ***.306.670-** DATA: 09/04/2026 15:26:08

Lauda de Avaliação nº 096 / 2026

21



26150200001048



26150200000254



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

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO CNM: 100172.2.0004582-24

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2v	4582

rio. O referido é verdade e dou fé.

Esteio, 01 de agosto de 1.980.

[Assinatura]
 Oficial E. Nihil

R-2-4582 - Em 01 de agosto de 1.980. TRANSMITENTES: HERANÇAS DE C. LINA CHAFES KROEFF e MARGARIDA MARIA DE ABREU PEREIRA KROEFF; FERNANDO CHAVES KROEFF e sua mulher, SHIRLEY KROEFF, ele pecuarista e ela do lar, inscritos no CPFME sob nº 001.097.030-49; JULIO CARLOS CORBETTA e sua mulher, MARIA KROEFF CORBETTA, ele pecuarista e ela do lar, inscritos no CPFME sob nº 000.507.840-72, todos brasileiros, domiciliados em Porto Alegre, residentes à rua Farnese, número 110 e à rua Engenheiro Alvaro Nunes Pereira, número 365, apartamento 401, respectivamente. ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. COMPRA E VENDA. Escritura pública lavrada em 25 de março de 1980, pelo Ajudante Substituto do Antônio Simões Pires, do Segundo Tabelião de Porto Alegre, neste Estado, no livro nº CV/191-C, folhas 59, sob número 15.212-C/1406. PREÇO: Hum milhão, setecentos e noventa e três mil, novecentos e setenta e três cruzeiros (Cr\$ 1.793.973,00). O referido é verdade e dou fé.

Esteio, 01 de agosto de 1.980.

[Assinatura]
 Oficial E. Nihil

Av-3-4.582 - Em 08 de agosto de 2022. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**. Certifico, nos termos do artigo 235-A da Lei nº 6.015/73 e do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, que a presente matrícula tem o seguinte **Código Nacional de Matrícula (CNM): 10017.2.0004582-45**. O referido é verdade e dou fé.

Esteio, 08 de agosto de 2022.

[Assinatura]
 Viviane Pacheco dos Reis
 Substituta Designada

Emol: Averbação sem valor declarado: Nihil (0204.04.2100006.11050 = Nihil)
 Processamento eletrônico de dados: Nihil (0204.01.2100007.22170 = Nihil)

Av-4-4.582 - Em 27 de julho de 2023. **ALTERAÇÃO DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**. Certifico, nos termos do Prov. 143 do Conselho Nacional de Justiça, e em face da alteração do CNM, a presente matrícula passou a ter o seguinte **Código Nacional de Matrícula (CNM): 100172.2.0004582-24**. O referido é verdade e dou fé.

Esteio, 27 de julho de 2023.

Registrador Designado: *[Assinatura]*
 Emol: Averbação sem valor declarado: Nihil (0204.04.2100006.29240 = Nihil)
 Processamento eletrônico de dados: Nihil (0204.01.2200004.29302 = Nihil)

- CONTINUA A FOLHAS -

SOLICITADO POR: LUCIA AZEVEDO - CPF/CNPJ: *** 974.360-** DATA: 27/05/2024 15:27:34



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

- Ficha GPE 1338:



**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 1338

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	1338	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Unidade Associada:	PARQUE ESTADUAL DE
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	100,000000
Descrição:	PARQUE ESTADUAL DE EXPOSIÇÕES ASSIS BRASIL	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Não	Nº Alienação PROA/SPI:	
Lei Autorizativa de Alienação:		CIB:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:	2686	CAR:	
Uso irregular:		Nº RIP União:	
Tombado Patr. Histórico:	Não		
Nº Inscrição Municipal:	0		

PROCESSOS					
Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
08/05/2023	20150200000227	06/02/2020	Contratação de Serviços	Licitação	Arquivado
08/05/2023	20150200000413	06/02/2020	Imóveis	Permissão de Uso	Arquivado
08/05/2023	20150200000367	06/02/2020	Contratação de Serviços	Licitação	Arquivado
08/05/2023	20150200000421	06/02/2020	Imóveis	Permissão de Uso	Arquivado
08/05/2023	20150200000316	06/02/2020	Contratação de Serviços	Licitação	Arquivado
08/05/2023	21130000033394	07/05/2021	Imóveis	Regularização	Arquivado
08/05/2023	23150200000460	21/03/2023	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo
09/05/2023	23150200000452	21/03/2023	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo
05/06/2023	23150200000444	21/03/2023	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo
29/04/2024	24150200000768	10/04/2024	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo
27/05/2024	24150200000784	10/04/2024	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo
27/05/2024	24150200000776	10/04/2024	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo
10/06/2024	221502000006218	22/12/2022	Imóveis	Transferência de Patrimônio	Ativo
12/06/2024	24150200000750	10/04/2024	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo
27/05/2025	25150200000208	27/03/2025	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo
27/05/2025	25150200000240	01/04/2025	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo
28/05/2025	25150200000259	01/04/2025	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo
28/05/2025	25150200000232	01/04/2025	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo
09/03/2026	26150200000246	09/02/2026	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo
23/04/2026	26150200000157	29/01/2026	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo
23/04/2026	26150200000149	29/01/2026	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo

08/05/2026

pag. 1 de 5





26150200001048



26150200000254



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 1338

LOCALIZAÇÃO

Zona: Urbana
 Unidade da Federação: Rio Grande do Sul
 Município: ESTEIO
 Bairro/Distrito: NOVO ESTEIO
 Logradouro/Localidade: AV INDEPENDENCIA
 Número/Lote: Coord
 Quadra:
 Complemento: KM 13
 CEP:
 Ponto Referência: Prefeitura Municipal de Esteio

GEORREFERÊNCIA

DATUM: SIRGAS 2000	Coordenadas Geodésicas do Marco
Fuso: 22	Latitude grau: -29 °
Meridiano Central: 51	Latitude minuto: 51 '
	Latitude segundo: 15,579"
Coordenadas Planas UTM do Marco	Longitude grau: -51 °
Altitude ortométrica: 5,210	Longitude minuto: 11 '
Este: 482.133,846	Longitude segundo: 5,900"
Norte: 6.697.341,803	

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

Data	UF	Município	Zona	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP
08/07/2022	Rio Grande	ESTEIO	Urbana	NOVO ESTEIO	INDEPENDENCIA	0	AV	
14/03/2022	Rio Grande	ESTEIO	Urbana	NOVO ESTEIO	BR 116			

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 4582
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI
 Comarca: ESTEIO
 Data do Registro: 25/03/1980
 Forma de Incorporação: COMPRA
 Valor de Incorporação: R\$ 1,00
 Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

08/05/2026

pag. 2 de 5



Laudo de Avaliação nº 096 / 2026

24



13/05/2026 13:54:11

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ENCAMINHAMENTOS

96



27/05/2026 11:00:19

SEAPI/DG/304627302

BILHETERIA E ESTACIONAMENTO

98



26150200001048



26150200000254



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 1338

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	631.948,35
Frente (m):	0,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	631.948,35

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

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

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Grande Porte
Uso do solo:	Serviços públicos
Situação de quadra	Mais de uma frente

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	1.342.054,34
Frente (m):	1.140,09

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	Avenida Independência
Oeste:	Terreno da Prefeitura Municipal e Espólio de Maurício Martini
Norte:	Avenida Celina Chaves Kroeff
Sul:	Avenida Cezar Antonio Bettanin e Loteamento Sinos

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

Espécie de Edificação	Área Total Levantada (m²)	Idade Aparente	Pavimentos	Dependência	Padrão de Edificação	Estado de Conservação
Prédio	1342054,34	10	2		Alto normal	Entre novo e regular

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
01/06/2017	Localizado	Não	Pertence	(51) 34588-514	Segue em outros anexos um mapa

08/05/2026 pag. 3 de 5





26150200001048



26150200000254



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 1338

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água - Correio - Escola - Esgoto Cloacal - Esgoto Pluvial - Iluminação pública - Hospital - Praça - Telefone - Supermercado - Energia elétrica	Tráfego de pedestres: Baixo Tráfego de veículos: Alto Atividade predominante: Residencial
--	---

Pavimentação do logradouro: Asfalto

Pavimentação passeio: Basalto

Zoneamento: Bairro

Largura logradouro (m): 14,95

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

Acessibilidade do imóvel: Fácil acesso

Perspectivas de mercado: Favorável/Aquecido

Diagnóstico de mercado:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
01/08/1980	ESCRITURA	ESCRITURA.pdf
14/09/1980	PLANTA	PLANTA.pdf
05/05/2008	MATRÍCULA	1338.pdf
13/05/2016	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIACAO 13-2016- PQ.
28/05/2018	PLANTA	Planta de localizacao - Parque Assis
31/05/2019	LAUDO DE	LAUDO 091 EXPOINTER ESP VOOS
24/08/2021	LAUDO DE	LAUDO 047 EXPOINTER ESPACO
30/06/2022	LAUDO DE	LAUDO 058 2022 EXPOINTER
30/06/2022	LAUDO DE	LAUDO 059_2022 EXPOINTER
30/06/2022	LAUDO DE	LAUDO 060 2022 EXPOINTER
31/05/2023	LAUDO DE	LAUDO 084 GPE 1338 EXPOINTER
31/05/2023	LAUDO DE	LAUDO 086 2023 EXPOINTER
31/05/2023	LAUDO DE	LAUDO 087 2023 GPE 1338
14/06/2023	ATOS DO COMITÊ	ATA_05_2023_EXTRAORDINARIA_C
27/05/2024	MATRÍCULA	MATR_4582.PDF
26/06/2024	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_06_2024_CGA_PUBLICADA.PD
08/07/2024	PARECER	PARECER TECNICO.PDF
02/04/2025	LAUDO DE	LAUDO_081_2025 GPE
30/04/2025	LAUDO DE	LAUDO_079_2025_GPE_1338_EST_
30/04/2025	LAUDO DE	LAUDO_261_2025_GPE_1338_ESTA
02/05/2025	LAUDO DE	LAUDO_190_2025_GPE_1338_EXPO
26/05/2025	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_06_2025_CGA_PUBLICADA.PD
02/06/2025	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_07_2025_EXTRAORDINARIA_C
02/03/2026	LAUDO DE	LAUDO_036_2026_GPE_1338_VOO_
02/03/2026	LAUDO DE	LAUDO_037_2026_GPE_1338_PARQ
31/03/2026	LAUDO DE	LAUDO_044_2026_GPE_1338_BEBI
09/04/2026	MATRÍCULA	MAT 4582 .PDF

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
30/06/2017	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART José Maria - David - Robson.pdf
30/06/2017	MATRÍCULA	GPE 1338 - Mat 4582.pdf

08/05/2026 pag. 4 de 5



Laud de Avaliação nº 096 / 2026

26



13/05/2026 13:54:11

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ENCAMINHAMENTOS

98



27/05/2026 11:00:19

SEAPI/DG/304627302

BILHETERIA E ESTACIONAMENTO

100



26150200001048



26150200000254



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 1338

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
30/06/2017	RELATORIO ARQUIVO FOTOGRAFICO	GPE 1338 e outros -EXPOINTER- Rel.
25/07/2017	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do marco GPE 1338.pdf
14/08/2017	OUTROS DOCUMENTOS	Documentos fornecidos.pdf
01/09/2017	MEMORIAL DESCRITIVO	GPE 1338 e outros -EXPOINTER-
01/09/2017	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	Lev. planialt.expointer GPE 1338 e

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
14763	D	AUTORIZADA	

AFETAÇÃO

Situação:	Vigente		
Número Solicitação:	14763		
Exercício:	1993		
Órgão:	SECRETARIA DA AGRICULTURA E ABASTECIMENTO		
Unidade Orçamentária:	443347		
Usuário vinculado:	GPE - Usuário migração solicitação		
Usuário:	631948,3500	Tipo ocupação:	PARQUE DE EXPOSIÇÕES E/OU
Área afetada terreno (m²):	02/04/1993	Nº Processo PROA:	123456789
Data início:			
Data public. Diário Oficial:			
Informações adicionais:	Usuário Vinculado:		

VISTORIA

Data da vistoria:	01/06/2017
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	Segue em outros anexos um mapa com as áreas matriculadas fornecido no local.
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Não
Motivo da obstrução:	
Contato no local:	Volmir Rodrigues - Diretor de eventos
Telefone do contato:	(51) 34588-514
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

08/05/2026

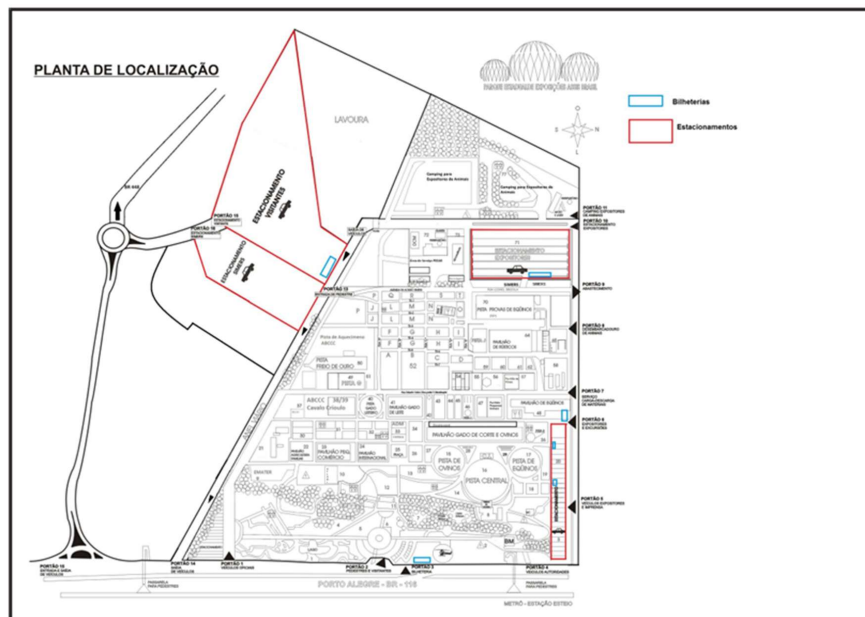
pag. 5 de 5





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

14.3 CROQUI DO PARQUE DE EXPOSIÇÕES ASSIS BRASIL CONSTANTE DA PÁGINA 58 DO PROCESSO Nº 26/1502-0000025-4:





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

14.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO

-Dados Amostrais:

Dado	Endereço	Observação	Área	Localização	Ano	População	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	Contrato 028/2018	San Marino Veículos Ltda.	350,00	70,35	5,00	370.581,00	23.450,00	67,00
2	Contrato 148/2015	Volkswagen	401,00	67,00	2,00	545.891,00	26.867,00	67,00
3	Contrato 146/2018	Floraauto Comércio de Veículos Ltda.	456,00	54,60	5,00	370.581,00	17.784,00	39,00
4	Contrato Voos Panorâmicos	Helicopteros Serviço Aéreo Especializado e Taxi Aéreo LTDA - EPP	514,45	46,00	5,00	416.416,00	20.999,85	40,82
5	Contrato 30/2019	Frisonfly Helicopteros	514,45	46,00	6,00	416.416,00	21.637,77	42,06
6	Contrato 019/2015	Sinoscar S.A.	625,00	67,00	2,00	545.891,00	41.875,00	67,00
7	Lauda 047/2021	Bebidas	800,00	163,00	8,00	177.500,00	59.544,00	74,43
8	Contrato 131/2015	Car House	819,84	67,00	2,00	545.891,00	59.258,04	72,28
9	Contrato 146/2015	Volkswagen	1.040,00	67,00	2,00	545.891,00	69.680,00	67,00
10	Contrato 37/2019	Silvinha Family Diversões e Locações Ltda	12.000,00	67,00	6,00	416.416,00	185.520,00	15,46
11	Contrato 005/2017	Silvinha Family Diversões e Locações LTDA	12.000,00	67,00	4,00	411.914,00	161.040,00	13,42
12	Permissão de Uso 007/15	Parque/2015	12.000,00	67,00	2,00	545.891,00	227.880,00	18,99
13	Lauda 059/2022	Parque	12.000,00	67,00	9,00	411.914,00	182.520,00	15,21
14	Lauda 087/2023	Parque	12.000,00	67,00	10,00	822.340,00	187.320,00	15,61
15	Contrato 01/2024	Estacionamento	96.397,29	271,00	11,00	662.000,00	5.394.392,35	55,96
16	Contrato 01/2025	Estacionamento	68.876,10	271,00	12,00	1.010.020,00	1.849.593,92	26,85
17	Contrato Parquinho 2016	Parque/2016	12.000,00	67,00	3,00	355.000,00	136.080,00	11,34
18	Oferta Parque	Parque/2014	12.000,00	67,00	1,00	502.074,00	117.960,00	9,83
19	Contrato 005/2018	Silvinha Family Diversões e Locações Ltda	12.000,00	67,00	5,00	370.581,00	177.720,00	14,81
20	Termo 01/2024	Silvinha Family Diversões e Locação Ltda	12.000,00	67,00	11,00	662.000,00	189.360,00	15,78
21	Termo 02/2025	Antharys Eventos Ltda	12.000,00	67,00	12,00	1.010.020,00	349.983,81	29,17



Lauda de Avaliação nº 096 / 2026

29



13/05/2026 13:54:11

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ENCAMINHAMENTOS

101



27/05/2026 11:00:19

SEAPI/DG/304627302

BILHETERIA E ESTACIONAMENTO

103



26150200001048



26150200000254



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

- F Área (m²):

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,112479352
R-Quadrado	0,012651605
R-quadrado ajustado	-0,0393141
Erro padrão	24,37094823
Observações	21

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	144,6017812	144,6017812	0,243460656	0,627372651
Resíduo	19	11284,91923	593,9431175		
Total	20	11429,52101			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	38,65202617	6,182759009	6,2515822	5,28508E-06	25,71136284	51,5926895
Variável X 1	-0,000112361	0,00022772	-0,493417325	0,627372651	-0,000588983	0,000364262

75075,217

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
1	38,61269989	28,38730011	0,782553814
2	38,60696949	28,39303051	0,782669968
3	38,60078965	0,399210349	0,78279527
4	38,59422216	2,225777837	0,782928477
5	38,59422216	3,465777837	0,782928477
6	38,58180068	28,41819932	0,783180542
7	38,56213754	35,86786246	0,783579892
8	38,5599083	33,7200917	0,783625193
9	38,53517095	28,46482905	0,784128235
10	37,30369671	-18,31369671	0,810013973
11	37,30369671	-21,84369671	0,810013973
12	37,30369671	-23,88369671	0,810013973
13	37,30369671	-22,09369671	0,810013973
14	37,30369671	-21,69369671	0,810013973
15	27,82075063	28,13924937	1,086114317
16	30,91282853	-4,059678978	0,977474952
17	37,30369671	-25,96369671	0,810013973
18	37,30369671	-27,47369671	0,810013973
19	37,30369671	-22,49369671	0,810013973
20	37,30369671	-21,52369671	0,810013973
21	37,30369671	-8,138379206	0,810013973





26150200001048



26150200000254



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

- F Localização:

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,169288511
R-Quadrado	0,0286586
R-quadrado ajustado	-0,022464632
Erro padrão	24,17258881
Observações	21

ANOVA					
	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	327,5540704	327,5540704	0,560578803	0,463195895
Resíduo	19	11101,96694	584,3140497		
Total	20	11429,52101			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	31,55630372	9,086838721	3,4727483	0,002548094	12,5373317	50,57527574
Variável X 1	0,062547966	0,083540074	0,748718106	0,463195895	-0,112303418	0,237399349

271

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
1	35,95655311	31,04344689	48,50680244
2	35,74701743	31,25298257	1,349039278
3	34,97142265	4,028577349	1,356946843
4	34,43351015	6,386489855	1,387041154
5	34,43351015	7,626489855	1,408709197
6	35,74701743	31,25298257	1,408709197
7	41,75162214	32,67837786	1,356946843
8	35,74701743	36,53298257	1,16179444
9	35,74701743	31,25298257	1,356946843
10	35,74701743	-16,75701743	1,356946843
11	35,74701743	-20,28701743	1,356946843
12	35,74701743	-22,32701743	1,356946843
13	35,74701743	-20,53701743	1,356946843
14	35,74701743	-20,13701743	1,356946843
15	48,50680244	7,453197557	1
16	48,50680244	-21,65365289	1
17	35,74701743	-24,40701743	1,356946843
18	35,74701743	-25,91701743	1,356946843
19	35,74701743	-20,93701743	1,356946843
20	35,74701743	-19,96701743	1,356946843
21	35,74701743	-6,581699926	1,356946843





26150200001048



26150200000254



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

- F Ano:

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,213984481
R-Quadrado	0,045789358
R-quadrado ajustado	-0,004432255
Erro padrão	23,95848447
Observações	21

ANOVA					
	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	523,3504309	523,3504309	0,911746072	0,351643349
Resíduo	19	10906,17058	574,0089781		
Total	20	11429,52101			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	45,21211573	9,978934094	4,530756021	0,000228662	24,32596663	66,09826482
Variável X 1	-1,385658237	1,45117296	-0,954853953	0,351643349	-4,422998149	1,651681675

13

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
1	38,28382454	28,71617546	27,19855864
2	42,44079925	24,55920075	0,710445181
3	38,28382454	0,716175461	0,640858776
4	38,28382454	2,536175461	0,710445181
5	36,8981663	5,161833698	0,737124941
6	42,44079925	24,55920075	0,640858776
7	34,12684983	40,30315017	0,796984157
8	42,44079925	29,83920075	0,640858776
9	42,44079925	24,55920075	0,640858776
10	42,44079925	-23,45079925	0,640858776
11	36,8981663	-21,4381663	0,737124941
12	39,66948278	-26,24948278	0,685629273
13	32,74119159	-17,53119159	0,830713768
14	31,35533335	-15,74533335	0,867424526
15	29,96987512	25,99012488	0,907529929
16	28,58421688	-1,731067328	0,951523659
17	41,05514101	-29,71514101	0,662488496
18	43,82645749	-33,99645749	0,620596786
19	38,28382454	-23,47382454	0,710445181
20	29,96987512	-14,18987512	0,907529929
21	28,58421688	0,581100622	0,951523659





26150200001048



26150200000254



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

- F População:

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,161351477
R-Quadrado	0,026034299
R-quadrado ajustado	-0,025227053
Erro padrão	24,20522067
Observações	21

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	297,5595705	297,5595705	0,507873825	0,484721534
Resíduo	19	11131,96144	585,8927076		
Total	20	11429,52101			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	46,82410867	14,63669929	3,19908934	0,004723822	16,18914498	77,45907235
Variável X 1	-1,83791E-05	2,57897E-05	-0,712652668	0,484721534	-7,23575E-05	3,55994E-05

800000

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
1	40,01316581	26,98683419	0,802756623
2	36,79112692	30,20887308	0,873059255
3	40,01316581	-1,01316581	0,802756623
4	39,17076006	1,649239942	0,820020694
5	39,17076006	2,889239942	0,820020694
6	36,79112692	30,20887308	0,873059255
7	43,56181957	30,86818043	0,737362079
8	36,79112692	35,48887308	0,873059255
9	36,79112692	30,20887308	0,873059255
10	36,79112692	-17,80112692	0,873059255
11	39,17076006	-23,71076006	0,820020694
12	39,25350274	-25,83350274	0,818292168
13	39,25350274	-24,04350274	0,818292168
14	31,7102449	-16,1002449	1,012948148
15	34,65714875	21,30285125	0,926816977
16	28,26085662	-1,407707075	1,136583872
17	40,29953047	-28,95953047	0,79705231
18	37,59644366	-27,76644366	0,854358304
19	40,01316581	-25,20316581	0,802756623
20	34,65714875	-18,87714875	0,926816977
21	28,26085662	0,904460875	1,136583872





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

14.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12	x	5		3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	x	0,40 2,50 ^a	
a - no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea							
PONTUAÇÃO				9 Pontos			
Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
b)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						x
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de fatores		29,28
Valores do intervalo de confiança	MAX	33,08
	MÍN	25,47
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	12,98%
	MÍN	-13,01%
Amplitude do intervalo de confiança		25,99%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: Laudo 096 2026 GPE 1338 Estacionamento Expointer.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	13/05/2026 13:47:03
Carlos Melo De Andrade Junior	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075602	13/05/2026 13:48:07
Marcos Allan Santos Marian	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610	13/05/2026 13:51:20

