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 040/2026



Imóvel Rural

Vila da Quinta

Rio Grande/RS

Documento PROA Assinado

DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
MARÇO / 2026

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 040/2026

FICHA RESUMO

Objeto
Terreno rural objeto da **matrícula nº 4.825. GPE 3061**

Objetivo
Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade
Instruir processo **PROA n° 21/0602-0000664-7**, para cálculo do ônus

Localização
Quinta
Rio Grande/RS

Área avalianda
Área matriculada: 20,8377 hectares

Resultado da avaliação
Valor de mercado do imóvel **R$ 1.277.069,90**

Avaliadores
Engº Agrº Rolnei Vicente Coradini
Engº Agrº Fernando Felipe Deiro Blasco

Porto Alegre – RS, março de 2026

Documento PROA Assinado

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 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 6
8 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 9
9 POTENCIALIDADES DO IMÓVEL 15
10 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 15
11 METODOLOGIA 15
12 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 16
13 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 16
14 CONCLUSÃO 18
15 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO 19
16 ANEXOS 20

Documento PROA Assinado

1 SOLICITANTE

Secretaria de Sistemas Penal e Socioeducativo

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Atender o PROA **21/0602-0000664-7**, com finalidade emissão de Laudo de avaliação.

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 3** (Imóveis Rurais), e baseia-se:

- Na matrícula **nº 4.825**, referência livro 2, fls.1, datada de 27/09/1977, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande – RS;
- nos **PROA**: **21/0602-0000664-7**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, corretores de imóveis etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **25/06/2025**

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;
- Levantamento de **ativos e passivos ambientais** no imóvel;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos e semoventes, as quais não estão contempladas nos valores calculados

Documento PROA Assinado

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÁMETROS ADOTADOS

- **Área utilizada**

Para cálculo do valor do imóvel, foi considera como área do terreno o que consta na matrícula 4.825, e no Levantamento Planialtimétrico, ambos em anexo.

	Área	Fonte
Imóvel (terreno)	20,8377 ha	Levantamento

- **Vistoria/ localização:**

A vistoria do imóvel se deu no dia 25 de junho de 2025. O mesmo é composto da terra nua, conforme levantamento. A área composta de campos, está situada na zona rural de Rio Grande, próxima ao distrito da Quinta. Na área objeto da avaliação encontra-se construída a Penitenciária Estadual de Rio Grande.

- **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP[1], 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.

Documento PROA Assinado

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

- **Presença de Outliers:**

Segundo IMAPE (1998)[2], *outliers* são pontos considerados atípicos em relação a outros elementos de uma determinada amostra. Considera-se um ponto *outlier* quando o erro do valor estimado em relação ao valor de mercado é superior ou inferior a duas vezes o desvio padrão dos resíduos da pesquisa.

Quando são poucos o elemento de pesquisa, por vezes, é necessário aproveitar ao máximo os dados disponíveis. Nesse sentido, pontos considerados *outliers* podem ser utilizados nos modelos, desde que seja verificado que sua retirada não influencia de forma significativa no valor calculado (superior a 10%).

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rodovia Br 392 S/N
Vila da Quinta
Rio Grande/RS

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

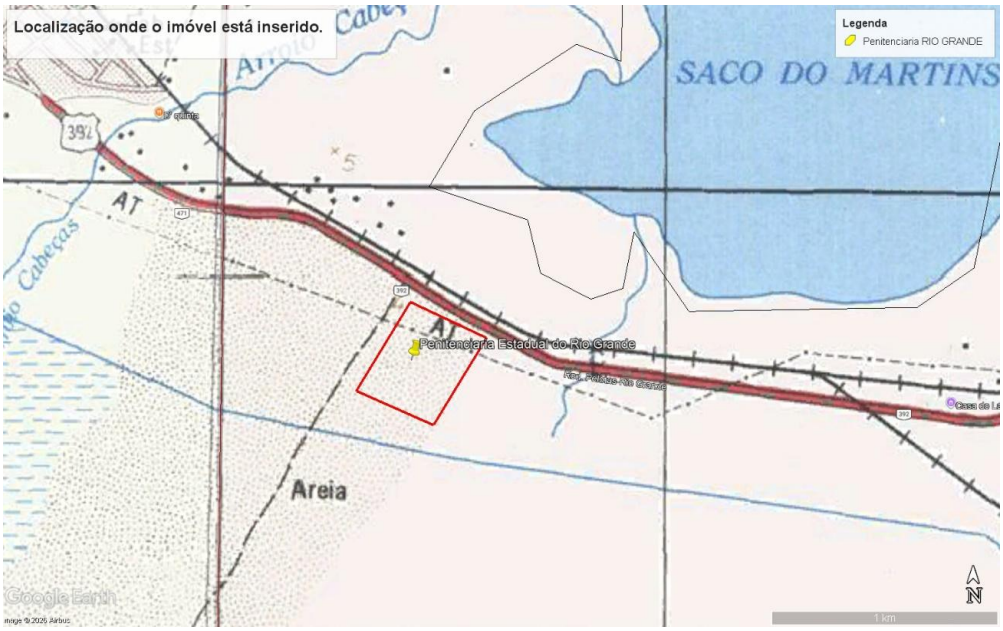
7.1 ASPECTOS FÍSICOS

O imóvel avaliado fica a uma distância aproximada de 300 km da capital Porto Alegre, com altitude em torno de 5 metros acima do nível do mar, na região Sul do estado do Rio Grande do Sul. A região onde o imóvel avaliando está inserido apresenta relevo plano, como mostra a figura abaixo

[2] Fonte: Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia. IMAPE, 1998.

Documento PROA Assinado

Figura 1: Imagem representativa do relevo da região em que está inserido o imóvel (Fonte: Google Earth.)



Latitude: 32°5'7.07"S
Longitude: 52°14'20.96"O

Fonte: Google Earth

Documento PROA Assinado

Conforme o mapa de levantamento de reconhecimento dos solos do Rio Grande do Sul (STRECK et al., 2008), em escala 1:750.000, predomina na região de abrangência deste estudo os solos descritos na tabela abaixo.

Classe de solo	Características
Argissolos	solo caracterizado por ter uma alta concentração de argila nas camadas subsuperficiais, com uma diferença notável na textura entre os horizontes superficiais e mais profundos. A argila é a principal componente do horizonte B textural, o que o diferencia dos horizontes superficiais, que tendem a ser mais arenosos.
Planossolos	Planossolos são solos minerais que apresentam uma transição abrupta entre o horizonte A ou E e o horizonte B plânico. O horizonte B plânico é caracterizado por alta concentração de argila, estrutura densa e bem desenvolvida, como colunar, blocos subangulares ou maciça. Esses solos são frequentemente encontrados em áreas de relevo plano ou suave ondulado, sujeitas a encharcamento sazonal e longos períodos de seca.

7.2 ASPECTOS REGIONAIS

Características da região e entorno
Estrutura fundiária: de 100 a 200 ha
Zoneamento: Rural
Facilidade de comercialização dos produtos agrícolas: Boa
Sistema viário: Estrada com pavimento e acascalhada
Vocação econômica: ☑ Soja, ☑ Milho, ☐ Trigo, ☑ Arroz, ☑ Pecuária leiteira, ☑ Pecuária de Corte, ☐ Aves, ☐ Suínos, ☐ Mandioca, ☐ Feijão, ☐ Vitinicultura, ☐ Maçã, ☑ Frutíferas de clima temperado, ☐ Tabaco, ☐ Hortaliças, ☑ Silvicultura, ☑ Turismo rural, ☐ Floricultura, ☐ Frutíferas tropicais, ☐ Erva-mate, ☐ Agroindústria familiar, ☑ Ovinos, ☑ Agroecologia, ☑ Policultivo, ☐ Girassol, ☐ Melancia/melão, ☐ Oliveiras, ☐ Citrus, ☐ Batata-inglesa, ☐ Batata-doce, ☐ Pequenas frutas ☐ Outras: _____
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, ☑ Sem serviços públicos, ☑ Transporte coletivo, ☑ Sistemas de armazenagem de produtos e insumos, ☑ Comércio de insumos e máquinas agrícolas
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☐ Comércio, ☐ Empreendimentos, ☐ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☐ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☐ Parques/praças, ☐ Posto policial, ☐ Posto saúde, ☐ Sem influências valorizantes, ☐ Turismo, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação ☐ Unidade de conservação
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes

7.3 ASPECTOS ECONÔMICOS

Em função destas características, desenvolveram-se tradicionalmente na região as atividades econômicas ligadas à produção de grãos, pecuária de corte.

Documento PROA Assinado

7.4 POSSIBILIDADE PARA O DESENVOLVIMENTO LOCAL

A aptidão observada no local segue sendo a produção pecuária.

8 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

8.1 VISTORIA

Data: 25/06/2025

Condição de ocupação*		
☑ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado)	☐ Desocupado

8.2 DESCRIÇÂO DO IMÓVEL

Trata-se de uma área de 20,83 hectares, situado na localidade de Vila da Quinta, a margem da Br-392, município de Rio Grande/RS, e conforme descrição da matrícula de nº 4.825 do Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande/RS.

Quanto à Dimensão		
☑ Pequeno - até 4 MF's*	☐ Médio - de 4 a 15 MF's*	☐ Grande - acima de 15 MF's*

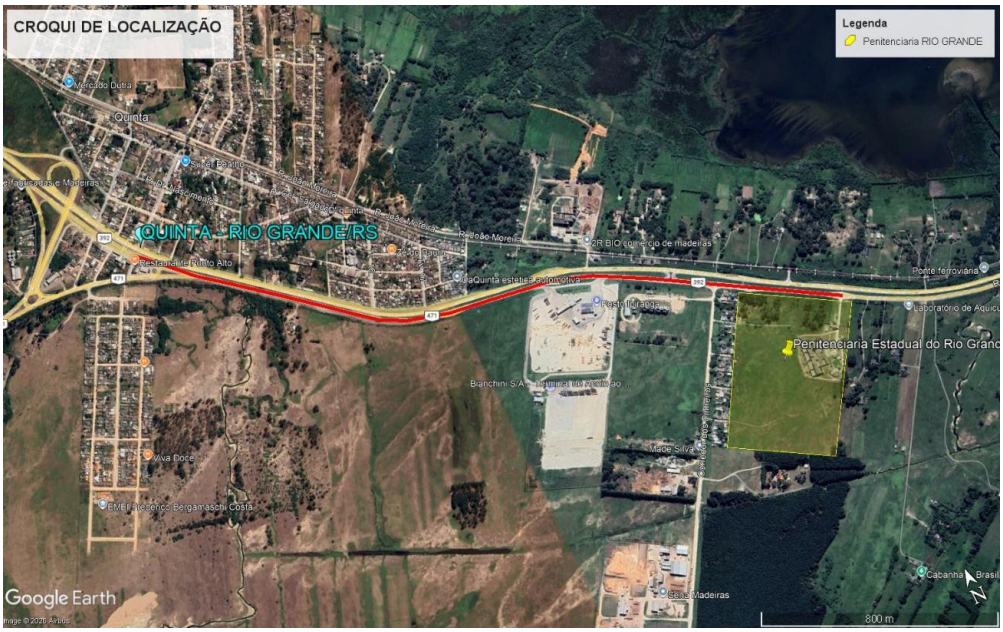
*MF – Módulo Fiscal

Quanto à exploração
Exploração: de interesse social

Documento PROA Assinado

8.3 ROTEIRO DE ACESSO E PLANTA ESQUEMÁTICA DE LOCALIZAÇÃO

Figura 2: Roteiro de acesso.



Fonte: Google Earth.

Partindo do núcleo urbano da Vila da Quinta- Rio Grande/RS, considerando seu acesso na Br-392, segue-se pela mesma no sentido Pelotas - Rio Grande por 2,5 Km até o ponto de coordenadas geográficas 32°5'7.07"S e 52°14'20.96"O, encontra-se a área, objeto dessa avaliação, a direita da rodovia.

8.4 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA ATUAL DO IMÓVEL

O imóvel atualmente, a terra nua, está afetado a Secretaria de Segurança Pública – SSP, pois abriga a Penitenciária Estadual do Rio Grande.

8.5 VEGETAÇÃO

No local predomina vegetação nativa em área plana, típica do bioma pampa com presença de eucaliptos, como já citada.

Documento PROA Assinado

Figura 3: Vegetação existente



Fonte: DIAVA, 2025.

Figura 4: Vegetação típica existente.



Fonte: DIAVA, 2025.

8.6 RECURSOS HÍDRICOS

Observa-se presença de pequenas aguadas para dessedentação animal.

8.7 CLIMA

O clima em Rio Grande, RS é classificado como subtropical úmido, com características temperadas, e forte influência oceânica. Isso significa que a região experimenta invernos relativamente frios e verões amenos, com temperaturas médias anuais variando entre 14°C e 22°C. A precipitação é bem distribuída ao longo do ano, com totais anuais que podem variar de 1.000 a mais de 2.000 milímetros. Este clima, segundo a classificação de Köppen-Geiger, é do tipo Cfa.

Documento PROA Assinado

8.8 RELEVO

O imóvel apresenta relevo plano.

Figura 5: Relevo suave.



Fonte, DIAVA 2025.

Figura 6: Relevo suave.



Fonte, DIAVA 2025.

8.9 CARACTERIZAÇÃO DAS TERRAS

8.9.1 CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA DAS TERRAS

No imóvel temos a predominância Planossolos.

Figura 7: Perfil de solo característico do imóvel.



Fonte: DIAVA, 2025.

Documento PROA Assinado

8.9.2 CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS DE ACORDO COM A CAPACIDADE DE USO

Figura 8: Classe II



Fonte: DIAVA, 2025.

Figura 9: Classe II



Fonte: DIAVA, 2025.

Figura 10:Mapa da gleba homogênea do imóvel e suas respectivas classe de aptidão e uso de solo.



Mapa da gleba que compõe o imóvel do caso em tela; a área e caracterizada pela presença solo classe II em sua totalidade. (Fonte: Google Earth & DIAVA, 2026)

Documento PROA Assinado

Fonte: Google Earth & DIAVA, 2026.

Tabela 1:Fundamentação da classificação da gleba em classes de capacidade de uso, conforme terminologia da Tabela 5.

Item	**Gleba**
1. Fertilidade natural / prod. aparente (V%)	Média - 30% a 50%
2. Profundidade efetiva	Moderadamente profundo - 50 cm a 100 cm
3. Drenagem interna	Mal drenado
4. Deflúvio superficial	Muito lento
5. Pedregosidade	Sem pedras
6. Riscos de Inundação	Frequente
7. Classe de declividade	< 2%
8. Grau de erosão laminar	Não aparente
9. Sulcos rasos	Ocasionais
10. Sulcos médios	Ocasionais
11. Sulcos profundos	Ocasionais
12. Voçorocas	Ausente
13. Seca edafológica	Muito curta
Classe de capacidade de uso =	II
Área =	20,8377
Percentual =	100,00%

8.10 BENFEITORIAS

8.10.1 CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES

A edificação presente no imóvel, diz respeito a Penitenciaria de Segurança Média, e não faz parte do escopo da avaliação, ou seja, o presente trabalho teve como mote a avaliação da terra para fins de cálculo de uso oneroso, por parcela usada/ser usada pela Companhia Estadual de Abastecimento – Corsan.

Documento PROA Assinado

9 POTENCIALIDADES DO IMÓVEL

O imóvel em tela, pelas características de solo, pela localização possui potencial para abrigar uma pequena propriedade rural, ou abrigar alguma atividade comercial, pois está em ótima localização no sentido Pelotas – Rio Grande, visando o fato do município de Rio Grande abrigar o Super Porto.

10 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Rio Grande/RS, localizado na região sul do Estado, tem sua economia voltada para o setor agrícola e pecuário, com destaque para a produção de arroz irrigado, soja, cebola, hortaliças e criação de gado de corte. Logo temos a seguinte observação sobre o mercado econômico:

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

11 METODOLOGIA

Para avaliação do Valor da Terra Nua (VTN):

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 (ABNT NBR14653-1).

Segundo a Norma ABNT NBR14653-3, para a avaliação das terras nuas, “deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado”.

- Tratamento dos dados:

( ) Metodologia científica – inferência estatística: dados utilizados

(X) Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

Documento PROA Assinado

12 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado			
Grau de Fundamentação: Pontos obtidos: 11	☑ **Grau I**	☐ Grau II	☐ Grau III
Grau de Precisão Amplitude: 13,37%; – 13,37%	☐ Grau I	☐ Grau II	☑ **Grau III**

13 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

13.1 AVALIAÇÃO DA TERRA NUA PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

13.1.1 DETERMINAÇÃO DA NOTA AGRONÔMICA

Equação De Regressão:

Nota Agronômica do imóvel = (X1 x Fator de ponderação da classe I e situação) + (X2 x Fator de ponderação da classe II e situação) +(X3 x Fator de ponderação da classe III e situação) +(X4 x Fator de ponderação da classe IV e situação) +(X5 x Fator de ponderação da classe V e situação) +(X6 x Fator de ponderação da classe VI e situação) +(X7 x Fator de ponderação da classe VII e situação) +(X8 x Fator de ponderação da classe VIII e situação)

Sendo que:

Xn = percentual de ocupação da área pela classe n

Os valores dos fatores de ponderação relacionados a cada classe de solo e acesso/localização estão descritos abaixo.

Tabela 2 - Fatores de ponderação, relacionados ao cotejo entre localização/situação do imóvel e classe de capacidade de uso, utilizado para o cálculo da Nota Agronômica

LOCALIZAÇÃO / SITUAÇÃO	CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Ótima	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Regular	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Desfavorável	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Ruim	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Manual para Obtenção de Terras – INCRA, adaptado de FRANÇA, 1983 - Citado por ROSSI, 2005.

Documento PROA Assinado

13.1.2 FATOR SITUAÇÃO

A situação do imóvel avaliando foi considerada como **ótima**, pois o tipo de acesso é por estrada **asfaltada**, a importância das distâncias é **limitada** e a sua praticabilidade do acesso durante o ano é **permanente**, conforme tabela abaixo.

Tabela 3: Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação (Fonte: CAIRES, 1978)

Situação	Circulação			Escala de valor (%)
	Tipo de Acesso	Importância das distâncias	Praticabilidade durante o ano	
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito boa	Primeira classe não pavimentada	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fecho nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem ponte		Problemas sérios mesmo nas secas	70

13.1.3 DETERMINAÇÃO DA NOTA AGRONÔMICA.

Tabela 4: Determinação da Nota Agronômica dos dados de mercados e do imóvel avaliando. Na amostra de dados coletados e analisados, foram excluídos os dados 03, 06, 07, 09 e 11, por serem considerados discrepantes, pelo critério de Chauvent.

Nº	Local	Fonte	Área (ha)	Preço R$	Unitário R$/ha	Classes Encontradas (%)								Localização e Acesso	Nota Agronômica	VTN Homog.
						I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII			
1	Rioo Grande (Quinta)	oferta	112,42	6.700.000,00	59.597,94			40,00	20,00	35,00			5,00	muito boa	0,457	93.803,73
2	Rioo Grande (Quinta)	negócio	40,00	1.600.000,00	40.000,00			40,00	20,00	30,00			10,00	boa	0,421	75.973,41
3	Rioo Grande (Caioba-Corr. Souza)	oferta	1.000,00	16.500.000,00	16.500,00					100,00				boa	0,351	EXCLUÍDO
4	Rio Grande (Quinta)	oferta	90,00	4.500.000,00	50.000,00			50,00		50,00				muito boa	0,476	75.709,78
5	Rio Grande (Quinta)	oferta	100,00	2.200.000,00	22.000,00			50,00		50,00				boa	0,450	35.200,00
6	Rio Grande (Povo Novo)	oferta	50,00	4.500.000,00	90.000,00			35,00	35,00				30,00	ótima	0,417	EXCLUÍDO
7	Rio Grande (Quinta)	oferta	43,00	980.000,00	22.790,70		50,00	20,00	30,00					boa	0,597	EXCLUÍDO
8	Rio Grande (Quinta)	oferta	370,00	13.690.000,00	37.000,00			30,00	10,00	50,00		10,00		boa	0,401	66.516,85
9	Rio Grande (Quinta)	oferta	34,00	3.500.000,00	102.941,18			40,00	15,00	45,00				ótima	0,490	EXCLUÍDO
10	Rio Grande - Estrada da Torotama	oferta	30,00	1.000.000,00	33.333,33				100,00					boa	0,423	56.737,59
11	Rio Grande - Povo Novo	oferta	35,20	3.500.000,00	99.431,82				80,00	20,00				muito boa	0,432	EXCLUÍDO
12	Rio Grande	oferta	372,00	13.020.000,00	35.000,00			50,00	20,00	30,00				boa	0,464	54.263,57
13	Rio Grande (Quinta)	oferta	30,00	870.000,00	29.000,00			50,00	30,00	20,00				muito boa	0,498	41.902,47
14	Rio Grande	oferta	253,00	6.325.000,00	25.000,00				90,00	10,00				muito boa	0,439	40.964,95
15	Rio Grande (Quinta)	oferta	47,00	2.500.000,00	53.191,49			65,00	35,00					muito boa	0,533	71.792,81
Aval.		-	20,8377	-	-		100,00							ótima	0,800	-

Documento PROA Assinado

13.1.4 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (hectares)	20,8377
Situação	Oferta
Localização e acesso	ótima
Aptidão agrícola das terras	Classe II
Nota Agronômica	0,800

13.1.5 RESULTADOS

13.1.5.1 Resultados da **moda** para 80% de confiança.

	Intervalo de Confiança	Unitário (R$/ha)	Total
Mínimo	-13,37%	53.093,93	R$ 1.106.355,38
Calculado	-	61.286,51	R$ 1.277.069,90
Máximo	13,37 %	69.479,10	R$ 1.447.784,64

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

	Amplitude	Unitário (R$/ha)	Total
Mínimo	-15%	52.093,53	R$ 1.085.509,42
Calculado	-	61.286,51	R$ 1.277.069,90
Máximo	+15%	70.479,48	R$ 1.468.630,26
Valor calculado **R$ 1.277.069,90**			

14 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado[3]) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 1.277.069,90

(um milhão, duzentos e setenta e sete mil, sessenta e nove reais e noventa centavos.)

Data de referência da avaliação: março/2026

Documento PROA Assinado

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

15 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

Rolnei Vicente Coradini
Engenheiro Agrônomo – CREA(RS) 160.170
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4505611/01

Fernando Felipe Deiro Blasco
Engenheiro Agrônomo – CREA(RS) 76.752
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 3125680/01

Porto Alegre, março de 2026.

Documento PROA Assinado

16 ANEXOS

16.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 11: Vista parcial do imóvel



Fonte, DIAVA, 2025.

Figura 12: Vista parcial do imóvel



Fonte, DIAVA 2025.

Figura 13: Vista Parcial do imóvel.



Fonte, DIAVA, 2025.

Figura 14: Vista Parcial do imóvel.



Fonte: DIAVA, 2025.

Documento PROA Assinado

16.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE RIO GRANDE
REGISTRO DE IMÓVEIS

GPE Nº 3061
Folha : 1/5

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o L° 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

4.825 MATRÍCULA

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande
LIVRO N.° 2 — REGISTRO GERAL

RIO GRANDE, 27 de setembro de 1.977 | FLS. 1 | MATRÍCULA 4.825

Imóvel: Uma fração de terras situada no distrito da Quinta, neste município, com a área superficial de 20 ha.83a.77ca., medindo 389,49m de frente à rodovia Rio Grande-Pelotas, a partir de um ponto - distante 97,32m do entroncamento da referida rodovia com a estrada do Albardão, tendo ao fundo a mesma largura da frente e de comprimento, por ambos os lados 535m, confrontando-se pela frente ao norte com a dita rodovia Rio Grande-Pelotas; prlo fundo ao sul, com - terras de Dinarte Lima; pelo lado leste com propriedade de José Fastino de Lima; e pelo lado oeste com terras de Oswaldo Pool ou sucessores, com uma casa de madeira e telhas de barro. Inscrita no Incra sob nº 51.01.002.54053.
Proprietário: Frigorífico Anselmi S.A. Indústria de Carnes, Derivados e Conservas, sediada nesta cidade, CGCMF nº94.847.373/0001-46.
Registro anterior: transcrição 52.226, fls. 115, livro 3-AU.

Oficial Maria Alcemira de Mello Gralha
(Maria Alcemira de Mello Gralha)

R.1/4.825 em 27 de setembro de 1977.
Pela cédula de crédito industrial hipotecária registrada nesta data, sob nº 593, no livro nº3, o proprietário Frigorífico Anselmi S.A., Indústria de Carnes, Derivados e Conservas, deu como garantia, em hipoteca cedular de 1º grau o imóvel supra descrito.

Oficial Maria Alcemira de Mello Gralha
(Maria Alcemira de Mello Gralha)

AV.2/4.825 em 23 de novembro de 1977.
Pelo aditivo de reratificação passado em 17 de novembro de 1977, nesta cidade, fica averbado no R.1/4.825, que o crédito garantido pela Cédula Industrial, registrada sob nº 593, foi elevado de cruzeiros cr$5.380,100,00, para cr$ 5.445.800,00.

Oficial Maria Alcemira de Mello Gralha
(Maria Alcemira de Mello Gralha)

AV.3/4.825 em 18 de outubro de 1978.

Fica cancelado o R.1/4.825 supra descrito, em virtude da quitação dada pelo financiador Banco do Brasil S.A. em instrumento particular

— CONTINUA NO VERSO —

Continua na Próxima Página -

Documento PROA Assinado

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE RIO GRANDE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 2/5

Continuação da Página Anterior

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
1	4.825

passado em 6 de outubro de 1978.
Oficial designado
(Leôncio Pereira da Cruz Filho)

R.4/4.825 em 5 de dezembro de 1978.
Ônus: Hipoteca.
Imóvel: Supra descrito.
Devedor: Frigorífico Anselmi S/A., Indústria de Carnes, Derivados e Conservas, com sede nesta cidade, inscrito no CGC. nº94.847.373/0001-46.
Credora: Companhia Brasileira de Alimentos - Cobal, Empresa Pública Federal, criada pela Lei Delegada nº 6 de 26 de setembro de 1962.
Forma do título: Escritura pública de confissão de dívida, lavrada em 22 de novembro de 1978, nas notas do 1º Tab., desta cidade, em 1ª, única e especial hipoteca, sem concorrência de outra.
Valor: cr$ 26.000.000,00, obrigando-se, também, como principal pagador pela liquidação até a quantia estipulada, na forma dos prazos e dos valores das duplicatas a serem emitidas em função desta escritura. Inclusive matriculas 5.504 e 8.772.
Avaliação: cr$.5.584.032,00, inclusive matr. 5.504 e 8.772.

Oficial designado
(Leôncio Pereira da Cruz Filho)
Emol.cr$6.962,15,incl.matr.5.504,8772

AV.5/4.825 em 6 de março de 1980.
Pela escritura de confissão de dívida lavrada em 29 de fevereiro de 1980, nas notas do 1º Tab. desta cidade, fica averbado no R. 4/4.825, que o Frigorífico Anselmi S/A Industria de Carnes, Derivados e Conservas, é se confessa devedora a Campanhia Brasileira de Alimentos (COBAL), da importancia de Cr$26.554.255,70, de principal e acessórios contados até 30 de junho de 1979, cujo total será pa

continua na ficha 4.825/2

CONTINUA À FICHA Nº

Continua na Próxima Página

Documento PROA Assinado

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE RIO GRANDE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 3/5

Continuação da Página Anterior

MATRÍCULA 4.825/2

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande - RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

RIO GRANDE, 6 de março de 19 80 | FLS. 2 | MATRÍCULA 4.825/2

continuação da matricula 4.825

pago no prazo de um (1) ano e 342 dias, em 24 parcelas mensais, sendo a 1ª de Cr$1.106.427.34, e as demais de Cr$1.106.427,32, vencendo-se a 1ª em 5 de março de 1980, e a ultima em 5 fevereiro de 1982, sobre o total da dívida confessada e quaisquer importancia decorrentes de despesas acorrerão juros em favor da credora, a partir de 1º de julho de 1979, a taxa de 12% ao ano, pagáveis em 30 de junho, 31 de dezembro e no encerramento da dívida. Em caso de mora, será devida, durante o inadimplemento e sobre o saldo devedor, além dos juros de 12% a.a. coreção monetária equivalente a das Obrigações Reajustaveis do Tesouro Nacional, independente de aviso extra judicial, ou interpelação judicial e sem prejuízo da exigibilidade da dívida e demais cominações de direito. Se a credora tiver de recorrer a via judicial, terá direito a multa de 10%, incidente sobre todo o saldo devedor que houver, além dos honorários advocatícios, custas e despesas judiciais.

Oficial. Emol:Cr$2.909,00

AV.6/4.825 em 17 de dezembro de 1980.
Pela escritura de reratificação, de confissão de dívida, lavrada em 3 de dezembro de 1980, nas notas do 1º Tabelionato desta cidade, fica averbado nesta matricula que o Frigorífico Anselmi S/A Industria de Carnes, Derivados e Conservas, ressalvadas quaisquer outras obrigações aqui não incluída, se confessa devedor a Companhia Brasileira de Alimentos- COBAL da importância de Cr$24.984.511,80 (vinte e quatro milhões, novecentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e onze cruzeiros e oitenta centavos) referente as dívidas líquidas e certas adiante declaradas, a saber: Cr$24.984,511,80 de principal, provenientes da aquisição de carne bovina do Estoque Regulador do ano de 1978

continua no verso

Continua na Próxima Página

Documento PROA Assinado

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE RIO GRANDE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 4/5

Continuação da Página Anterior

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande - RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS. 2 | MATRÍCULA 4.825/2

mantido pelo Governo Federal. O total devido será pago no prazo de quatro (4) anos e seis (6) dias,contados a partir de 29.02.80, em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, com os seguintes valores e vencimentos:em 05.04.80, Cr$520.510,65; em 5.05.80 Cr$520.510,65; e as demais de Cr$520.510,66, vencendo-se a primeira em 05.06.80, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes,sendo a última,portanto, em 05.03.84. Sobre o total da dívida confessada a quaisquer importância decorrentes de despesas correrão juros em favor da Credora, a partir de 29.02.80, á taxa de 24% (vinte e quatro por cento) ao ano, calculados semestralmente em 30 de junho, 31 de dezembro, no vencimento e na liquidação,exigíveis da seguinte forma: I- 50%(cinquenta por cento) dos encargos devidos no primeiro semestre de cada ano,junto com a prestação de 5 de julho subsequente; II- 50%(cinquenta por cento) restantes juntamente com os devidos no segundo semestre, por ocasião do pagamento da prestação de 5 de janeiro subsequente ou na liquidação. O atraso no pagamento das prestações acarretará além dos juros contratuais, a incidência de correção monetária sobre o valor da(s) parcelas(s) inadimplida(s) adotando-se para o seu cálculo o índice de variação do valor das ORTN verificado: I- no mês imediatamente anterior,quando o pagamento se fizer no mesmo mês de vencimento da prestação; II- entre a data de vencimento da prestação e a do pagamento,nos demais casos,tudo independentemente de aviso extra judicial ou interpelação judicial e sem prejuízo da exigibilidade da dívida e demais cominações de direito. O não pagamento de 3 (três) prestações consecutivas motivará o vencimento extraordinário da dívida, passando,neste caso, a correção monetária a incidir sobre o saldo devedor desde o primeiro vencimento,reduzindo-se para 5% a.a. os juros, sem prejuízo das medidas judiciais que se fizerem necessárias para a integral liquidação do débito.

Oficial. Emol:Cr$3.675,00 NS

continua na ficha n.o 4.825/3

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Duque de Caxias, 574 - CEP.: 96.200-020 - Fone: (53) 3232-2533

Documento PROA Assinado

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE RIO GRANDE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha: 5/5

Continuação da Página Anterior

4.825/3 — MATRÍCULA —

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio Grande - RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

RIO GRANDE, 16 de agosto de 19 84.

FLS.	MATRÍCULA
3	4.825/3

Continuação da matrícula nº 4.825.
Av.7/4.825 em 16 de agosto de 1984.
Certifico de acordo com as autorizações do Banco do Brasil S/A, firmadas em 11 de julho de 1984, por Luiz Fernando Colvara, gerente e Irady Zanella de Oliveira, chefe da supervisoria e em 30 de julho / de 1984, firmada por Edson Pedroza Miranda, gerente e Luiz Fernando/ Colvara, que fica cancelada a hipoteca constante do R.4, Av.5/6, por ter o devedor pago por saldo da dívida a importância de Cr$26.554.255,70(vinte e seis milhões e quinhentos e cinquenta e quatro mil e duzentos e cinquenta e cinco cruzeiros e setenta centavos), inclusive as hipotecas constantes do R.3 e Av.4/5/5.504 e R.1 e Av.2/3/8.773, livro 2.-

Oficial: Antonio Azambuja Emol:Cr$20.096,00

R.8/4.825 em 20 de julho de 1989. **TRANSMITENTE:** Frigorífico Anselmi S/A - Indústria de Carnes, Derivados e Conservas, com sede nesta cidade, inscrito no CGC/MF nº 94.847.373/0001-46. **ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL,** devidamente autorizado pela Lei número 8.088 de 16 de dezembro de 1985, publicada no Diário Oficial do Estado no dia 16 de dezembro de 1985, representado neste ato pelo Coordenador Regional da Administração Financeira de Pelotas, Oswaldo Costa Filho, brasileiro, casado, funcionário público, inscrito no CIC nº 010.686.360-68, domiciliado e residente nesta cidade. **TÍTULO:** Dação em pagamento por dívida ativa. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública, lavrada em 21 de agosto de 1986, nas notas do 3º Tabelionato da Comarca de Pelotas,RS. **VALOR:** NCz$1.541.490,71 (um milhão e quinhentos e quarenta e um mil e quatrocentos e noventa cruzados e setenta e um centavos). **IMÓVEL:** Descrito nesta matrícula, cadastrado no Incra nº 861.022.027.472-3, área total 20,8, módulo fiscal 25,0, nº de módulos fiscais 0,83 e F.M.P. 2,0., pago exercício 1985.Emol:Nihil.-

Ex. aut.: RAzambuja

M

REGISTRO DE IMÓVEIS
Antônio A. F. de Azambuja
-OFICIAL-
RICARDO A. V. DE AZAMBUJA
ROBERTO V. DE AZAMBUJA
Registradores Substitutos
OLGA V. DE AZAMBUJA
ZULEICA DA SILVEIRA FEIJÓ
CAROLINE H. GRACIANO
Escreventes Autorizados
RIO GRANDE - RS

CERTIFICO que não consta registro ou averbação de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais referentes ao imóvel da presente certidão. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Rio Grande-RS, 20 de agosto de 2014, às 15:26:25
Total: NIHIL - ED
Certidão Matrícula 4.825 - 5 páginas: NIHIL (0488.03.1000002.44433 = NIHIL)
Busca em livros e arquivos: NIHIL (0488.01.1400001.08864 = NIHIL)

Roberto V. de Azambuja
REGISTRADOR SUBSTITUTO

Documento PROA Assinado

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 3061

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	3061	**Classificação:**	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:	PENITENCIÁRIA ESTADUAL DE	**Nome de Referência das Unidade Associada:**	
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL		
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	**Situação de Destinação:**	DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	**Índice de Destinação (%):**	100,000000
Descrição:			
Em Alienação:	Não	**Nº Incorporação PROA/SPI:**	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:		**Nº Alienaçao PROA/SPI:**	
Data Lei Autorizativa Alienação:		**CIB:**	
Nº tombo antigo do imóvel:	4969	**CCIR:**	
Uso irregular:		**CAR:**	
Tombado Patr. Histórico:	Não		
Nº Inscrição Municipal:			

VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano

BAIXA IMOVEL

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

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
24/05/2023	21060000001951	26/07/2021	Diligências	Procedimento	Ativo
24/05/2023	17240000035127	27/07/2017	Imóveis	Acompanhamento	Ativo
16/07/2024	24060200010373	01/02/2024	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Rural
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	RIO GRANDE
Bairro/Distrito:	QUINTA
Logradouro/Localidade:	ROD BR 392
Numero/Lote:	
Quadra:	
Complemento:	km 15
CEP:	96215840
Ponto Referência:	

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	SIRGAS 2000
Fuso:	22
Meridiano Central:	51

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:	4,480
Este:	383.066,410
Norte:	6.449.255,180

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:	-32 °
Latitude minuto:	5 '
Latitude segundo:	13,000"
Longitude grau:	-52 °
Longitude minuto:	14 '
Longitude segundo:	20,780"

13/11/2025 pag. 1 de 4

Documento PROA Assinado

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 3061

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

Data	UF	Município	Zona	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP
25/07/2023	Rio Grande	RIO GRANDE	Rural	QUINTA	RIO GRANDE A		EST	
29/06/2022	Rio Grande	RIO GRANDE	Rural	QUINTA	RIO GRANDE A	0		96200-970

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 4825
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO GRANDE
Comarca: RIO GRANDE
Data do Registro: 04/08/1993
Forma de Incorporação: OUTRAS FORMAS
Valor de Incorporação: R$ 1.000.000,00
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 208.377,00
Frente (m): 389,49
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 208.377,00

Situação terra rural: Frente BR

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
389,49		

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação: Médio porte
Uso do solo: Serviços públicos
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²): 200.565,94
Frente (m): 390,00

13/11/2025 pag. 2 de 4

Documento PROA Assinado

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 3061

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	Propriedade Rural
Oeste:	Vilarejo
Norte:	BR-392
Sul:	Propriedade Rural

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

Espécie de Edificação	Área Total Levantada (m²)	Idade Aparente	Pavimentos	Dependência	Padrão de Edificação	Estado de Conservação
Prédio	200565,94	30	1		Baixo Normal	Entre reparos simples e

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruíd	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
04/08/2015	Localizado	Não	Pertence	(53)-3237-4317	Presídio Estadual de Rio Grande

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água
- Correio
- Iluminação publica
- Telefone
- Energia elétrica

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

Pavimentação do logradouro:	Asfalto
Pavimentação passeio:	Sem pavimentação
Zoneamento:	Rural
Largura logradouro (m):	40,00

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

Acessibilidade do imóvel:	Fácil acesso
Perspectivas de mercado:	Normal
Diagnóstico de mercado:	

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
30/09/2025	LAUDO DE	LAUDO_044_2025_GPE_3061_CANT
09/10/2024	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_11_2024_CGA_PUBLICADA.PD
20/08/2014	MATRÍCULA	Mat. 4825.pdf
21/03/2013	MATRÍCULA	Matricula nº 4.825.PDF
24/06/2009	LAUDO DE	Avaliação 031-09 - Rio Grande.doc
12/06/2006	LAUDO DE	Laudo 040-06 Rio Grande.doc

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
06/11/2015	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART.pdf
06/11/2015	MATRÍCULA	4825.pdf
06/11/2015	FOTO	Frente do Imóvel (1).JPG
06/11/2015	FOTO	Lindeiro Leste (1).JPG
06/11/2015	FOTO	Lindeiro Sul (1).JPG
06/11/2015	FOTO	Lindeiros Oeste (2).JPG
06/11/2015	FOTO	Interior do imóvel (2).JPG

Documento PROA Assinado

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 3061

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
06/11/2015	FOTO	Interior do imóvel (10)..JPG
30/11/2015	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	GPE 3061.pdf
30/11/2015	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do Marco GPE 3061.pdf

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
40	D	AUTORIZADA	
25760	D	AUTORIZADA	

AFETAÇÃO

Número Solicitação: 40
Exercício: 2008
Órgão: SECRETARIA DA SEGURANCA PUBLICA
Unidade Orçamentária:
Usuário vinculado: 18256
Usuário: José Luis Napoleão de Mesquita C. Neto
Área afetada terreno (m²): 208377,0000
Data início: 02/04/1993 **Tipo ocupação:**
Data public. Diário Oficial: **Nº Processo PROA:** 18240000057797
Informações adicionais: Usuário Vinculado: SUPERINTENDENCIA SERVICOS PENITENCIARIOS
IDT da escola:

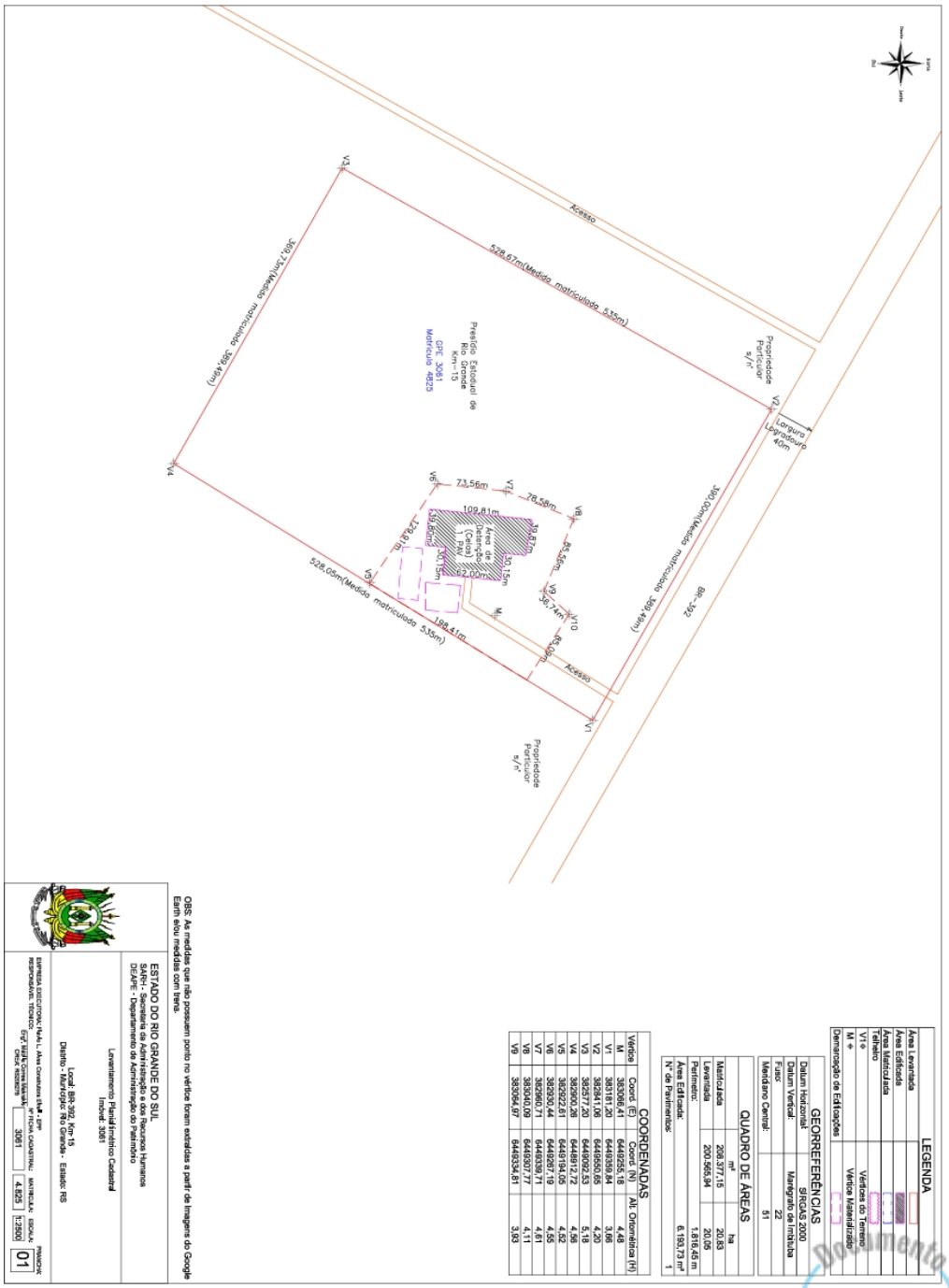
VISTORIA

Data da vistoria: 04/08/2015
Empresa vistoriadora: EMPRESA 1
Vistoriador (a): VISTORIADOR 1
Observações da vistoria: Presídio Estadual de Rio Grande
Situação de localização: Localizado
Obstruído: Não
Motivo da obstrução:
Contato no local: Roni Cleber da Silva Porciúncula
Telefone do contato: (53)-3237-4317
Pertence ao Estado do RS: Pertence

13/11/2025 pag. 4 de 4

Documento PROA Assinado

16.3 LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO.



Documento PROA Assinado

16.4 TABELAS DE DADOS/FATORES/INFORMAÇÕES USADOS NO LAUDO

Tabela 5: Fatores para enquadramento das terras em classes de capacidade de uso (fonte: DEMÉTRIO, V. A., MOURA ANDRADE, L. A., 2011)

Fator limitante	Característica	Classe de Capacidade de Uso							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
1. Fertilidade natural ou produtividade aparente(V%)	a. Muito Alta > 70%	x							
	b. Alta - 50% a 70%	x							
	c. Média - 30% a 50%		x						
	d. Baixa - 10% a 30%			x					
	e. Muito Baixa < 10%						x		
2. Profundidade efetiva	a. Muito Profundo > 200cm	x							
	b. Profundo		x						
	c. Moderamente Profundo - 50 cm a 100cm			x					
	d. Raso - 25 cm 50cm				x				
	e. Muito Raso < 25cm								x
3. Drenagem Interna	a. Excessiva		x						
	b. Forte		x						
	c. Acentuada		x						
	d. Bem drenado	x							
	e. moderada		x						
	f. Imperfeita			x					
	g. Mal drenado					x			
	h. Muito mal drenado								x
4. Deflúvio superficial	a. Muito Rápido				x				
	b. Rápido			x					
	c. Moderado		x						
	d. Lento	x							
	e. Muito lento		x						
5. Pedregosidade	a. Sem pedras	x							
	b. Ligeiramente pedregoso <1%		x						
	c. Moderamente pedregoso 1% a 10%			x					
	d. Pedregoso 10% a 30%				x				
	e. Muito pedregoso 30% a 50%						x		
	f. Extremamente pedregoso > 50%							x	
6. Riscos de Inundação	a. Ausente	x							
	b. Ocasional			x					
	c. Frequente					x			
	d. Muito frequente								x
7. Classe de declvidade	a. <2%	x							
	b. 2% a 6%		x						
	c. 6% a 12%			x					
	d. 12% a 20%				x				
	e. 20% a 40%						x		
	f. >40%							x	
8. Grau de erosão laminar	a. Não aparente	x							
	b. Ligeira		x						
	c. Moderada			x					
	d. Severa						x		
	e. Muito severa								x
9. Sulcos rasos	a. Ocasionais		x						
	b. Frequentes			x					
	c. Muito frequentes				x				
10. Sulcos Médios	a. Ocasionais			x					
	b. Frequentes				x				
	c. Muito frequentes						x		
11. Sulcos Profundos	a. Ocasionais				x				
	b. Frequentes						x		
	c. Muito frequentes							x	
12. Voçorocas									x
13. Seca edafológica	a. Muito longa						x		
	b. Longa				x				
	c. Média			x					
	d. Curta		x						
	e. Muito curta	x							

Documento PROA Assinado

16.5 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Nº	Local	Fonte	Área	Preço	Unitário	Classes Encontradas (%)								Localização e	Nota	VTN
			(ha)	R$	R$/ha	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Acesso	Agronômica	Homog.
1	Rioo Grande (Quinta)	oferta	112,42	6.700.000,00	59.597,94			40,00	20,00	35,00			5,00	muito boa	0,457	93.803,73
2	Rioo Grande (Quinta)	negócio	40,00	1.600.000,00	40.000,00			40,00	20,00	30,00			10,00	boa	0,421	75.973,41
3	Rioo Grande (Caioba-Corr. Souza)	oferta	1.000,00	16.500.000,00	16.500,00					100,00				boa	0,351	EXCLUÍDO
4	Rio Grande (Quinta)	oferta	90,00	4.500.000,00	50.000,00			50,00		50,00				muito boa	0,476	75.709,78
5	Rio Grande (Quinta)	oferta	100,00	2.200.000,00	22.000,00			50,00		50,00				boa	0,450	35.200,00
6	Rio Grande (Povo Novo)	oferta	50,00	4.500.000,00	90.000,00			35,00	35,00				30,00	ótima	0,417	EXCLUÍDO
7	Rio Grande (Quinta)	oferta	43,00	980.000,00	22.790,70		50,00	20,00	30,00					boa	0,597	EXCLUÍDO
8	Rio Grande (Quinta)	oferta	370,00	13.690.000,00	37.000,00			30,00	10,00	50,00		10,00		boa	0,401	66.516,85
9	Rio Grande (Quinta)	oferta	34,00	3.500.000,00	102.941,18			40,00	15,00	45,00				ótima	0,490	EXCLUÍDO
10	Rio Grande - Estrada da Torotama	oferta	30,00	1.000.000,00	33.333,33				100,00					boa	0,423	56.737,59
11	Rio Grande - Povo Novo	oferta	35,20	3.500.000,00	99.431,82				80,00	20,00				muito boa	0,432	EXCLUÍDO
12	Rio Grande	oferta	372,00	13.020.000,00	35.000,00			50,00	20,00	30,00				boa	0,464	54.263,57
13	Rio Grande (Quinta)	oferta	30,00	870.000,00	29.000,00			50,00	30,00	20,00				muito boa	0,498	41.902,47
14	Rio Grande	oferta	253,00	6.325.000,00	25.000,00				90,00	10,00				muito boa	0,439	40.964,95
15	Rio Grande (Quinta)	oferta	47,00	2.500.000,00	53.191,49			65,00	35,00					muito boa	0,533	71.792,81
Aval.		-	20,8377	-	-		100,00							ótima	0,800	-

média homogeneizada		61286,51
desvio padrão		18732,24
lim sup.d/s		1,74
lim inf.d/s		1,39
número dados		10
d/s crítico (chauvenet)		1,96
Amplitude do Intervalo de Confiança - IC de 80%		
Mínimo		53.093,93
Máximo		69.479,10
VTN		
Área (ha)		20,8377
Unitário (R$/ha)		61.286,51
Valor Venal		1.277.070,01
Campo de Arbítrio (+-15%)		
Mínimo		1.085.509,51
Máximo		1.468.630,51

Documento PROA Assinado

16.6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 6: Tabela de pontuação para definição do grau de fundamentação da avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme ABNT NBR 14653-3:2019, item 9.3.4.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-3:2019

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	x	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	8	x	6		4	
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	Origem dos fatores de homogeneização (conforme7 .7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica		Publicações	x	Análise do avaliador	
5	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,70 a 1,40		0,50 a 2,00 [a]	x

a - No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

PONTUAÇÃO	11 Pontos

Item 9.3.5 da NBR 14.653-3:2019

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

a)	Identificação completa dos imóveis que compõem a amostra utilizada no tratamento, com foto e coordenadas geodésicas de um ponto representativo em cada imóvel	
b)	Identificação das fontes de Informação	x
b)	Vistoria do Imóvel e dos dados de mercado por profissional da engenharia de avaliações.	
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.	x

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU I

Tabela 7:Tabela de pontuação para definição do grau de precisão do método comparativo direto de dados de mercado, conforme ABNT NBR 14653-3:2019, item 9.3.8.

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		**61.286,51**
Valores do intervalo de confiança	MAX	69.479,10
	MÍN	53.093,93
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	13,37%
	MÍN	-13,37%
Amplitude do intervalo de confiança		26,74%
GRAU DE PRECISÃO		**GRAU III**

Documento PROA Assinado

16.7 DADOS DA AMOSTRA

Tabela 8: Pesquisa de dados de dados de mercado.

Dado	Endereço	Valor Total Imóvel (R$)	Valor Unitário (R$/ha)	Tipo de dado	Área Total (ha)
1	Rioo Grande (Quinta)	6.700.000,00	59.598,00	Oferta	112,42
2	Rioo Grande (Quinta)	1.600.000,00	40.000,00	Oferta	40,00
3	Rioo Grande (Caioba-Corr. Souza)	16.500.000,00	16.500,00	Oferta	1.000,00
4	Rio Grande (Quinta)	4.500.000,00	50.000,00	Oferta	90,00
5	Rio Grande (Quinta)	2.200.000,00	22.000,00	Oferta	100,00
6	Rio Grande (Povo Novo)	4.500.000,00	90.000,00	Oferta	50,00
7	Rio Grande (Quinta)	980.000,00	22.790,70	Oferta	43,00
8	Rio Grande (Quinta)	13.690.000,00	37.000,00	Oferta	370,00
9	Rio Grande (Quinta)	3.500.000,00	102.941,18	Oferta	34,00
10	Rio Grande - Estrada da Torotama	1.000.000,00	33.333,33	Oferta	30,00
11	Rio Grande - Povo Novo	3.500.000,00	99.431,82	Oferta	35,20
12	Rio Grande	13.020.000,00	35.000,00	Oferta	372,00
13	Rio Grande (Quinta)	870.000,00	29.000,00	Oferta	30,00
14	Rio Grande	6.325.000,00	25.000,00	Oferta	253,00
15	Rio Grande	1.950.000,00	108.333,33	Oferta	18,00
16	Rio Grande (Quinta)	2.500.000,00	53.191,49	Oferta	47,00

Documento PROA Assinado

Tabela 9: Fonte dos dados.

Dado	Fonte
1	Imob. Piramide-53999922669
2	Alexandre corretor-53991761231
3	Jesus corretor-53981264293
4	Jesus corretor-53981264293
5	Jesus corretor-53981264293
6	Litoral Imoveis 53999009736
7	Litoral Imoveis 53999009736
8	Litoral Imoveis 53999009736
9	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/campo-no-km-34-da-br-392-rio-grande-pelotas-3000964083.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=10
10	https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/propriedade-rural-venda-em-rio-grande-rs-no-bairro-quinta+itr-I058122000903
11	https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/propriedade-rural-ru-venda-em-rio-grande-rs-no-bairro-povo-novo+352000ha-de-area+itr-I052545090003
12	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-3028535981.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
13	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-rio-grande-3004766277.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=11
14	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-oportunidade:-fazenda-para-arroz-irrigado-3023928289.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=15
15	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-3028520683.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6
16	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-47ha-porteira-fechada-1-km-da-br-3019409564.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=17

Documento PROA Assinado

Nome do documento: Laudo 040 2026 GPE 3061 Rio Grande VILA QUINTA PRESIDIO RURAL.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rolnei Vicente Coradini	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450561101	12/03/2026 14:33:16
Fernando Felipe Deiro Blasco	SPGG / DIAVA/DEAPE / 3125980	12/03/2026 14:36:32

Documento PROA Assinado