



PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 10 de 25 de Fevereiro de 2026.

CÂM. MUN. DE VEREADORES DE NONOAI - RS

Prot. Rec. Nº: 64/2026

PROTOCOLADO

Em: 11.03.2026, às: 10:49

SECRETARIA

A **PREFEITA MUNICIPAL DE NONOAI**, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, envia para a apreciação o seguinte Projeto de Lei:

Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir, por meio de Compra, imóvel de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul, e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir, mediante compra, o imóvel de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul, denominado: Lote Rural nº 67, da Secção Invernada Seca, Município de Nonoai/RS, Matrícula 10.049 do Ofício de Registro de Imóveis de Nonoai, com área de 212.400m², localizado na Av. João Marcondes Zico, Distrito Industrial.

Art. 2º O imóvel objeto desta Lei é destinado implantação do Distrito Industrial.

Art. 3º O valor original da aquisição é de R\$ 1.627.000,00 (um milhão seiscentos e vinte e sete mil reais), conforme avaliação prévia homologado pelo Estado, cujo pagamento será realizado em até 30 parcelas, encerrando dentro da atual gestão administrativa.

Art. 4º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a contratar Carta Fiança Bancária junto as instituições financeiras oficiais, para cumprir a exigência do Estado do RS.

Art. 5º Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a assinar a escritura pública, contratos e demais documentos necessários à formalização da transferência de propriedade, bem como a realizar o registro imobiliário competente.

Art. 6º Para atendimento das disposições da presente Lei, fica autorizada a abertura de crédito adicional suplementar no valor da aquisição e eventuais encargos, ou transposição de dotação orçamentária, a ser aberto por Decreto Municipal.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL, 25 de fevereiro de 2026.

ADRIANE PERIN DE OLIVEIRA
PREFEITA MUNICIPAL

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,
Senhoras e Senhores Vereadores:

Na oportunidade em que cumprimentamos Vossas Excelências, vimos por meio do presente apresentar o presente Projeto de Lei que visa autorizar o Poder Executivo Municipal a adquirir a titularidade do imóvel onde já se encontra instalado o Distrito Industrial, atualmente pertencente ao Estado do Rio Grande do Sul.

A proposta fundamenta-se nos seguintes pontos de interesse público:

1. Regularização Patrimonial e Autonomia de Gestão

Embora o Distrito Industrial já esteja em operação, a propriedade estatal do solo limita a atuação direta da Prefeitura. A transferência do domínio para o Município é o passo jurídico indispensável para que a administração municipal assuma a gestão plena da área, garantindo agilidade na tomada de decisões e na resolução de demandas das empresas instaladas.

2. Viabilização de Investimentos em Infraestrutura

A legislação brasileira restringe a realização de investimentos permanentes em imóveis que não integram o seu patrimônio. Com a aquisição do imóvel, o Poder Executivo terá o respaldo legal para destinar recursos do orçamento municipal para a modernização e manutenção do Distrito, elevando o padrão de infraestrutura oferecido aos empresários locais.

3. Segurança Jurídica para os Empreendedores

A municipalização do Distrito Industrial oferece maior proximidade entre o ente público e o setor produtivo. Isso facilita a regularização de lotes, a emissão de certidões e a expansão de plantas industriais, criando um ambiente de negócios mais estável e atrativo para quem já investe ou deseja investir em nossa cidade.

4. Continuidade do Desenvolvimento Regional

O Distrito Industrial é o coração econômico do Município de Nonoai. Ao trazê-lo para o patrimônio municipal, estamos assegurando que sua gestão seja feita por quem conhece a realidade local, garantindo que o crescimento industrial caminhe lado a lado com o planejamento urbano da nossa cidade.

Esta aquisição não é apenas uma transferência de bens, mas uma ferramenta estratégica para destravar investimentos públicos para fomentar o desenvolvimento econômico, geração de emprego, renda e desenvolvimento do Município.

Assim sendo, na certeza da análise favorável dos Senhores Vereadores, solicitamos a aprovação do presente Projeto de Lei.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL, 25 de fevereiro de 2026.



ADRIANE PERIN DE OLIVEIRA
PREFEITA MUNICIPAL



2126000001946



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

SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO

OFÍCIO Nº 210/2026/DEAPE/SPE

Porto Alegre, 5 de fevereiro de 2026

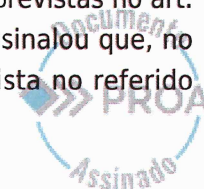
Excelentíssima Senhora
Adriane Perin de Oliveira
Prefeita Municipal de Nonoai
Rua Padre Manuel Gomez Gonzalez, nº 509
Nonoai – RS, 99600-000
E-mail: gabinete@nonoai.rs.gov.br e procuradorgeral@nonoai.rs.gov.br

Assunto: Ref. solicitação de compra direta de imóvel do patrimônio do Estado.
Processo nº 21/2600-0000194-6.

Senhora Prefeita,

Na oportunidade em que cumprimentamos Vossa Excelência, informamos que a garantia inicialmente ofertada pela Municipalidade — consistente na vinculação de receitas próprias e transferências (FPM e ICMS) — foi analisada pela Procuradoria Setorial da SPGG, conforme Informação nº 0154/2026. O parecer registrou que a adoção dessas modalidades demandaria a caracterização do negócio como operação de crédito, impondo análise jurídica aprofundada diante da relevante dúvida jurídica envolvida, o que retardaria, em muito, a conclusão da transação.

Todavia, para conferir maior celeridade ao pleito, foi orientada a utilização de cláusula contratual prevendo a utilização das garantias previstas no art. 96 da Lei nº 14.133/2021. Nesse sentido, a Procuradoria também assinalou que, no presente caso, a modalidade de garantia mais adequada é a prevista no referido dispositivo legal.



Assim, transcreve-se o art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021, que dispõe sobre as modalidades de garantia possíveis nas contratações públicas:

I - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;

II - seguro-garantia;

III - fiança bancária emitida por instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil, além das demais disposições constantes dos §§ 1º a 3º do referido artigo.

Informa-se, ainda, que, caso haja necessidade de transferência antecipada do bem ao Município, será obrigatória a apresentação prévia de garantia, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, como condição para a formalização do ato.

Dessa forma, solicita-se que o Município informe qual modalidade de garantia, dentre as previstas no art. 96 da Lei nº 14.133/2021, será apresentada para assegurar o fiel cumprimento da alienação direta do imóvel de propriedade do Estado, bem como os valores mensais das parcelas, ressaltando-se que a proposta deverá ser integralmente adimplida dentro da vigência da atual gestão.

Por fim, necessário referir que a garantia pode ser dispensada caso a transferência registral do imóvel se dê somente após a quitação à vista e integral do preço ou após a quitação de todas as parcelas referentes ao pagamento do imóvel, caso em que deverá ser informado os valores mensais a serem repassados ao Estado, concluindo-se a transação até o final do mandato da atual gestão.

A resposta será útil se encaminhada no prazo de 30 dias, contados do recebimento deste expediente, ao e-mail vendasimoveis@spgg.rs.gov.br, com referência ao número deste Ofício e ao número do Processo. Caso o Município não se manifeste no prazo estipulado, o presente expediente será arquivado.

Sendo para o momento, renovamos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Maiquel Fernando de Sousa Póvoa
Diretor-Adjunto do DEAPE/SPE/SPGG



Av. Borges de Medeiros, 1501, Centro, Porto Alegre - RS
CEP: 90119-900 / Tel.: +55 (51) 3288-1299



2126000001946

Nome do documento: Of 210-2026.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matricula

Data

Maiquel Fernando de Sousa Povoá

SPGG / DEAPE / 349562001

05/02/2026 17:03:27





DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO / SPGG



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

PARECER TÉCNICO Nº 511/2025

Objeto: Laudo de Avaliação do imóvel rural localizado no município de Nonoai cuja as coordenadas UTM do ponto central: E. 325627.84; N. 6971372.64 no Fuso 22J, GPE 19229, elaborado por empresa contratada pelo Município.

Localização: Nonoai / RS
Requerente: Prefeitura Municipal de Nonoai / RS
Processo: PROA nº 21/2600-0000194-6
Tipo: Análise de Laudo de Avaliação

À Direção,

Após análise do **Laudo de Avaliação** elaborado por empresa contratada pelo município, subscrito pelo Engenheiro Agrônomo Marcos Antonio Kappes (CREA/RS 034559), com data de 24 de Janeiro de 2025, referente ao imóvel rural de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul, situado no município de Nonoai, GPE 19229, referente ao lote rural nº 67, localizado na Seção Invernada Seca, Distrito Sede do Município, com uma área de 212.400,00 m² (21,24 hectares), objeto da matrícula de número 10.049 do Registro de Imóveis da Comarca de Nonoai (RS), **com base nos normativos técnicos da ABNT, NBR 14653:1/2019 e NBR 14653:3/2019, apresentamos o seguinte PARECER TÉCNICO:**

1. Foi apresentada a identificação do SOLICITANTE?

(X) sim () não

Solicitante: Prefeitura Municipal de Nonoai / RS.

2. Foi esclarecido o OBJETIVO da avaliação?

(X) sim () não





Objetivo: Valor de mercado.

3. Foi apresentada a FINALIDADE?

(X) sim () não

Finalidade: Obtenção do valor de mercado do Imóvel para Aquisição.

4. Foram apresentados PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES?

(X) sim () não

5. O imóvel em questão é:

() urbana (X) rural

Obs. Conforme croqui do perímetro urbano em anexo

6. Foi(ram) apresentada(s) a(s) Anotação(ções) de Responsabilidade Técnica (ARTs) do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação?

(X) sim () não

Obs.: Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional habilitado que subscreveu o laudo de avaliação devidamente registrada (e paga) perante o CREA/RS.

7. Foi apresentada a qualificação legal e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação?

(X) sim () não.

8. Foi realizada a CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO conforme item 7.3.1. da NBR 14653-3:2019 e de acordo com a exigência prevista no item 11 b) desta mesma norma?

(X) sim () não

9. Foi apresentado o ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO com uma PLANTA ESQUEMÁTICA DE LOCALIZAÇÃO conforme determina o item 11 da NBR 14653-3:2019?

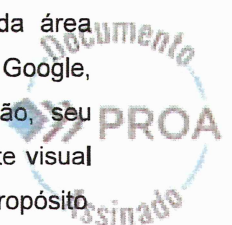
(X) sim () não

Obs. O documento apresenta de forma clara e ilustrativa a localização exata da área em análise.

10. Foi realizada a VISTORIA do BEM AVALIANDO?

(X) sim () não

Obs.: As imagens anexadas ao laudo apresentam adequada representatividade da área avaliada. As fotografias aéreas, juntamente com as imagens extraídas da plataforma Google, delimitam de forma clara e precisa o imóvel, permitindo identificar sua localização, seu posicionamento no lote e a configuração do entorno. Esses registros fornecem suporte visual suficiente para compreender a extensão e os limites do bem analisado, atendendo ao propósito.





de contextualização espacial e demonstrando fidelidade às características observáveis do imóvel e de sua área de influência.

11. Foi apresentada, como anexo do laudo, toda a documentação que serviu de base para a realização da avaliação bem como o registro fotográfico dos componentes do imóvel avaliando?

(X) sim () não

12. Quanto à caracterização do imóvel, foram apresentadas as características gerais do imóvel, as descrições detalhadas das TERRAS, CONSTRUÇÕES, INSTALAÇÕES, PRODUÇÕES VEGETAIS, OBRAS E TRABALHOS DE MELHORIA DAS TERRAS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS conforme item 7.3.2 da NBR 14653-3 e de acordo com que o imóvel possui?

(X) sim () não

13. Foi apresentada a CLASSIFICAÇÃO DOS BENS AVALIANDOS conforme Seção 5 da NBR 14653-3?

(X) sim () não

14. Foi declarado no laudo de avaliação se é considerado ou não a existência de ATIVOS e PASSIVOS AMBIENTAIS conforme preconiza o item 7.3.2.9. da NBR 14653-3:2019?

(X) sim () não

15. Foi descrita a METODOLOGIA utilizada?

(X) sim () não

Metodologia: Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

16. Foram apresentados no laudo os DADOS COLETADOS E EFETIVAMENTE UTILIZADOS para a avaliação?

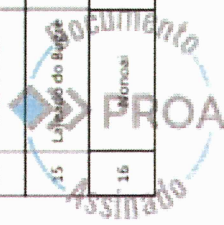
(X) sim () não. Obs.: O referido Laudo de Avaliação, com data de 24 de janeiro de 2025 e com a data de referência (época de coleta dos dados) neste mesmo mês e ano, apresenta os seguintes dados de mercado (total de 65 dados):





C) IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

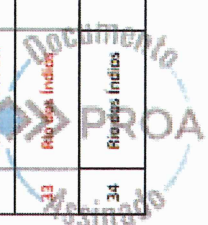
Da do	Cidade	Linha	Coordenadas	Informante	Contato	ÁREA TOTAL (ha)	VALOR	Elasticidade (90%)	ÁREA AGRICULTAVEL	NOTA AGRONOMICA	TOPOGRAFIA	LOCALIZ. AÇÃO	BENEFÍCIÁRIOS	UNITÁRIO
1	Trindade do Sul	Linha São Vicente	27°26'30.25"S 52°50'30.89"O	Oliveira e Martins Imóveis	(54) 99709-6305	2,00	R\$ 311.860,00	R\$ 289.674,00	0,75	0,720	2	60779,96	1	R\$ 144.837,00
2	Monção	Linha Ipiranga	27°31'53.67"S 52°55'17.67"O	Maurício Texeira da Silva	(54) 99606-4563	7,37	R\$ 574.536,73	R\$ 517.089,06	0,8	0,458	2	45403,84	1	R\$ 70.191,00
3	Rio dos Índios	Linha Sbarani	27°14'25.79"S 52°53'28.67"O	Corretor de imóveis Felipe Dallmagro	(54) 99937-4012	10,00	R\$ 1.633.500,00	R\$ 1.470.150,00	0,27	0,293	1	53086,08	2	R\$ 49.005,00
4	Seberi	Linha Lajeado Silvano	27°23'52.45"S 53°16'20.86"O	Corretor de imóveis Daniel Fiametti	(55) 99985-9592	6,50	R\$ 346.775,00	R\$ 312.097,50	0,45	0,458	2	57805,09	1	R\$ 48.015,00
5	Frederico Westphalen	Linha Boa Esperança	27°21'5.08"S 53°26'19.65"O	Corretor de imóveis Daniel Fiametti	(55) 99985-9592	22,00	R\$ 1.781.200,00	R\$ 1.603.008,00	0,73	0,720	2	45165,14	1	R\$ 72.864,00
6	Erechim	Escolha Branca	27°34'43.57"S 52°13'24.40"O	Corretor Sidi Carecoski (Colméia Imóveis)	(54) 99191.7470	12,50	R\$ 1.930.500,00	R\$ 1.737.450,00	0,86	0,800	2	64103	1	R\$ 138.996,00
7	Ametista do Sul	Linha Barreiro Grande	27°21'7.33"S 53°13'18.52"O	Corretor de imóveis Genair Assumpção	(55) 99988-7621	23,00	R\$ 791.890,00	R\$ 712.701,00	0,43	0,351	1	24036,02	2	R\$ 30.987,00
8	Itaíba do Sul	Linha Derrubadas	27°20'27.90"S 52°26'16.95"O	Corretor de imóveis Adriano Fomack	(49) 99120-6315	9,50	R\$ 331.265,00	R\$ 298.138,50	0,31	0,150	2	25996,27	1	R\$ 31.383,00
9	Entre Rios do Sul	Linha Alto Alegre	27°29'53.88"S 52°44'54.24"O	Corretor de imóveis Eliano F. Magrini	Não informado	23,00	R\$ 842.160,00	R\$ 757.944,00	0,6	0,720	2	76180,58	1	R\$ 31.670,00
10	Gaurama	Linha Alto Caçador	27°37'56.55"S 52° 78' 60"O	Corretor de imóveis Eliano F. Magrini	Não informado	22,00	R\$ 1.236.020,00	R\$ 1.113.958,00	0,73	0,600	2	51933,23	2	R\$ 50.589,00
11	Erechim	Linha Capó-Erê	27°45'12.59"S 52°16'29.49"O	Corretor de imóveis Eliano F. Magrini	Não informado	6,10	R\$ 891.088,00	R\$ 801.979,20	1	1,000	2	64103	1	R\$ 131.472,00
12	Gaurama	Linha Tonello	27°40'41.64"S 52° 8'44' 0"O	Corretor de imóveis Eliano F. Magrini	Não informado	4,20	R\$ 544.698,00	R\$ 490.228,20	0,5	0,458	2	51933,23	2	R\$ 116.721,00
13	Seberi	Linha Fortaleza	27°28'53.07"S 53°27'46.31"O	Corretor de imóveis Daniel Fiametti	(55) 99985-9592	22,00	R\$ 1.306.800,00	R\$ 1.176.120,00	0,82	0,600	2	57805,09	1	R\$ 53.460,00
14	Erval Grande	Linha Sete de Setembro	27°27'53.39"S 52°33'53.74"O	Corretor de imóveis Eliano F. Magrini	Não informado	38,00	R\$ 1.635.480,00	R\$ 1.471.932,00	0,27	0,293	1	31565,21	2	R\$ 40.887,00
15	Linha do Beato	Linha Silva	27°43'6.86"S 53°13'15.86"O	Negociado Imobiliária	(55) 99198-7156	42,00	R\$ 3.714.480,00	R\$ 3.343.032,00	0,95	0,720	2	47803,02	2	R\$ 79.596,00
16	Monção	Linha Batinga Alta	27°17'49.64"S 52°55'13.05"O	Corretor de imóveis Giovane Guferres Lucion	(54) 99703-5479	14,50	R\$ 502.425,00	R\$ 452.182,50	0,48	0,458	1	45403,84	1	R\$ 31.185,00





DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO / SPGG

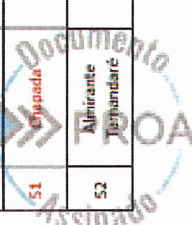
17	Araúca	Linha Santa Cecília	27°26'16,98" S 52°15'29,59" O	Rua Vicentini Negócios Imobiliários	(541) 99106-4934	15,00	R\$ 673.200,00	R\$ 605.880,00	0,53	0,353	1	154404,03	2	R\$ 40.392,00
18	Novo Boa Vista	Linha Barraca	28°2'19,59" S 52°56'14,77" O	Sabadini Imóveis	(541) 99905-3165	21,52	R\$ 1.484.234,40	R\$ 1.335.810,66	0,7	0,600	2	83964,24	1	R\$ 62.073,00
19	Erval Seco	Linha Camas	27°29'52,99" S 53°32'46,65" O	Negociagro Imobiliária	(551) 99198-7156	48,00	R\$ 2.972.640,00	R\$ 2.675.376,00	0,44	0,549	2	52854,5	2	R\$ 55.737,00
20	Vista Alegre	Linha São Paulinho	27°19'48,61" S 53°31'8,69" O	Corretora de imóveis Daniel Flametti	(551) 99985-9592	12,00	R\$ 594.000,00	R\$ 534.600,00	0,66	0,600	2	50279,94	1	R\$ 44.550,00
21	Irai	Linha Bela Vista	27°12'9,90" S 53°12'58,46" O	Negociagro Imobiliária	(551) 99198-7156	17,00	R\$ 1.385.670,00	R\$ 1.247.103,00	0,7	0,600	1	36118,47	2	R\$ 73.359,00
22	Erval Grande	Linha São Pedro	27°18'44,36" S 52°34'26,41" O	Donin Corretor de Imóveis	(541) 99101-8027	20,70	R\$ 970.000,00	R\$ 873.001,80	0,12	0,293	1	31565,21	2	R\$ 42.174,00
23	Itaúba do Sul	Linha Rakafossi	27°24'6,67" S 52°29'10,98" O	Corretor de imóveis Luis Carlos Marques	(541) 99101-8762	9,20	R\$ 296.516,00	R\$ 266.864,40	0,37	0,353	1	25996,27	1	R\$ 29.007,00
24	Pianalto	Linha Baris	27°16'19,74" S 53°2'49,78" O	Corretor de imóveis Geniut Assumpção	(551) 99988-7621	16,90	R\$ 643.214,00	R\$ 578.891,60	0,47	0,353	2	25359,66	1	R\$ 34.254,00
25	Erval Grande	Linha Caruzo	27°15'30,98" S 52°34'05,71" O	Donin Corretor de Imóveis	(541) 99101-8027	50,00	R\$ 1.683.000,00	R\$ 1.514.700,00	0	0,293	1	31565,21	2	R\$ 30.294,00
26	Erval Grande	Linha Santiana	27°17'29,04" S 52°34'7,70" O	Donin Corretor de Imóveis	(541) 99101-8027	58,30	R\$ 990.880,00	R\$ 891.795,00	0	0,098	1	31565,21	1	R\$ 15.840,00
27	Erval Grande	Linha Vila Nova	27°25'15,22" S 52°33'32,27" O	Donin Corretor de Imóveis	(541) 99101-8027	13,60	R\$ 583.440,00	R\$ 525.099,00	0,44	0,649	2	31565,21	2	R\$ 36.610,00
28	Trindade do Sul	Com. de Campina de Pedro	27°30'53,21" S 52°59'35,52" O	Givaldo Bernal Nascimento	(541) 99034-0692	25,00	R\$ 899.250,00	R\$ 809.325,00	0,5	0,353	2	60779,96	2	R\$ 32.317,00
29	Faunelinho	Linha Coelhão	27°24'22,08" S 52°36'35,28" O	Donin Corretor de Imóveis	(541) 99101-8027	27,00	R\$ 989.010,00	R\$ 890.109,00	0,26	0,150	2	45729,43	1	R\$ 37.967,00
30	Itaúba do Sul	Linha Sete Lagoas	27°19'9,73" S 52°31'21,05" O	Corretor de imóveis Adriano Fomeck	(491) 99120-6315	18,90	R\$ 544.698,00	R\$ 490.220,20	0,15	0,293	1	25996,27	1	R\$ 25.938,00
31	Faunelinho	Linha Coelhão	27°24'24,25" S 52°36'24,88" O	Corretor de imóveis Marrio Pacheco	(491) 99127-9332	25,00	R\$ 792.000,00	R\$ 712.800,00	0,28	0,293	2	45729,43	1	R\$ 28.512,00
32	Benjamin Constant do Sul	Linha Palmeira	27°29'40,78" S 52°37'43,89" O	Corretor de imóveis Eliano F. Magrinelli	Não informado	12,50	R\$ 1.188.000,00	R\$ 1.069.200,00	0,4	0,423	2	25630,36	2	R\$ 85.536,00
33	Rio das Indústrias	Linha Bom Retiro	27°12'37,09" S 52°51'6,98" O	Corretor de imóveis Giovanni Gustares, Lucian	(541) 99703-5479	7,90	R\$ 311.971,00	R\$ 280.773,90	0,7	0,600	1	53086,08	2	R\$ 35.541,00
34	Riopeles Indústrias	Próximo da cidade	27°17'47,28" S 52°49'33,14" O	Negociagro Imobiliária	(551) 99198-7156	25,00	R\$ 3.118.500,00	R\$ 2.806.650,00	0,9	0,800	2	53086,08	2	R\$ 112.266,00





DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO / SPGG

35	Barragem do Rio Azul	Linha Galeão	27°23'40,37" S 52°25'33,48" O	Demarco Imóveis	(54) 99117-3490	15,69	R\$ 148.461,46	R\$ 133.635,31	0	0,150	1	49813,05	1	R\$ 8.514,00
36	Muroaí	Linha Cambada Funda	27°18'49,52" S 52°43'36,67" O	Darin Corretor de Imóveis	(54) 99101-8627	270,00	R\$ 6.811.000,00	R\$ 6.147.900,00	0	0,351	1	45403,84	2	R\$ 22.770,00
37	Trindade do Sul	Linha Passo do Lobo	27°30'34,55" S 52°49'46,25" O	Imobiliária AZ Ilampi	(54) 99634-0992	6,30	R\$ 424.886,00	R\$ 382.357,40	1	0,750	2	60779,96	1	R\$ 61.677,00
38	Erval Grande	Linha Ervalzinho	27°20'38,38" S 52°10'05,05" O	Darin Corretor de Imóveis	(54) 99101-8627	11,40	R\$ 782.496,00	R\$ 704.246,40	0,35	0,351	2	31565,21	2	R\$ 61.776,00
39	Fazendinha	Linha Coxilhão	27°22'45,74" S 52°37'42,49" O	Darin Corretor de Imóveis	(54) 99101-8627	70,00	R\$ 7.923.300,00	R\$ 7.130.970,00	0,57	0,353	2	45729,43	2	R\$ 101.871,00
40	Rio dos Índios	Linha Bela Vista	27°10'22,32" S 52°57'20,99" O	Corretor de Imóveis Giovane Gutierrez Lucion	(54) 99703-5479	27,80	R\$ 2.278.210,00	R\$ 2.050.389,00	0	0,293	2	53086,08	1	R\$ 73.785,00
41	Cerro Grande	Linha Cordilheira	27°38'06,48" S 52°53,37" O	Negociagiro Imobiliária	(55) 99198-7156	10,00	R\$ 1.089.000,00	R\$ 980.100,00	0,9	0,600	2	32687,84	2	R\$ 98.010,00
42	Guarama	Linha Tonello	27°37'54,37" S 52°19'51" O	Daimar Imóveis	(54) 99111-1611	13,20	R\$ 842.160,00	R\$ 757.944,00	0,85	0,600	2	51913,23	2	R\$ 57.420,00
43	Erechim	Linha São Brás	27°34'25,91" S 52°12'21,94" O	Bem Morar Imóveis	(54) 99186-1472	53,00	R\$ 3.165.690,00	R\$ 2.849.121,00	0,34	0,549	2	64103	2	R\$ 53.757,00
44	Barragem do Rio Azul	Próximo da cidade	27°24'53,96" S 52°27'17,11" O	Daimar Imóveis	(54) 99111-1611	60,00	R\$ 4.358.000,00	R\$ 3.742.200,00	0,36	0,546	1	53086,08	1	R\$ 62.370,00
45	Sarandi	Próximo da cidade	27°55'16,07" S 52°55'44,77" O	RE/IMAX VIA SUL - Nelson Lima Junior	(54) 99933-0050	4,80	R\$ 3.960.000,00	R\$ 3.564.000,00	0,58	0,800	2	51915,53	1	R\$ 742.500,00
46	Sarandi	Linha Barra do Sobradinho	27°51'31,57" S 53°02'36,47" O	Sabadini Imóveis	(54) 99905-3165	10,50	R\$ 1.094.940,00	R\$ 985.446,00	0,6	0,600	2	51915,53	2	R\$ 93.852,00
47	Sarandi	Linha "Área 10"	27°56'45,47" S 52°44'55,07" O	Falts Imóveis	(54) 99933-0050	11,90	R\$ 1.738.352,00	R\$ 1.564.516,80	0,88	0,720	2	51915,53	2	R\$ 131.472,00
48	Passo Fundo	Distrito Bom Recreio	28°19'06,27" S 52°29'37,17" O	Falts Negócios Imobiliários	(54) 99910-2705	23,00	R\$ 4.951.210,00	R\$ 4.456.089,00	0,9	0,800	2	60905,63	2	R\$ 193.743,00
49	Passo Fundo	Linha Santa Gemma	28°21'54,07" S 52°29'57,37" O	Falts Negócios Imobiliários	(54) 99910-2705	5,00	R\$ 841.500,00	R\$ 757.350,00	0,84	0,800	2	60905,63	1	R\$ 151.470,00
50	Novo Boa Vista	Linha Barraca	28°02'04,67" S 52°56'06,77" O	Falts Imóveis	(54) 99933-0050	23,00	R\$ 1.485.110,00	R\$ 1.336.599,00	0,65	0,600	2	83964,24	1	R\$ 58.113,00
51	Crupada	Linha Boa Vista	27°59'34,57" S 53°09'12,37" O	Falts Imóveis	(54) 99933-0050	12,50	R\$ 992.750,00	R\$ 893.475,00	0,72	0,720	2	80536,95	2	R\$ 71.478,00
52	Almirante Balthazar	Linha Vitória	28°03'43,17" S 52°57'29,97" O	Falts Imóveis	(54) 99933-0050	14,00	R\$ 1.056.440,00	R\$ 950.796,00	0,57	0,600	2	15947,74	1	R\$ 67.914,00





DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO / SPGG

53	Almirante Tamandaré	Linha Rimão do Secreto	28°06'13.5"S 52°51'35.9"O	Stamm Corretor de Imóveis	(54) 3331-6256	7,59	R\$ 841.579,20	R\$ 757.421,28	0,92	0,800	2	15947,74	2	R\$ 99.792,00
54	Almirante Tamandaré	Linha Vila Seca	28°04'29.6"S 52°56'56.3"O	Folts Imóveis	(54) 99933-0050	5,92	R\$ 633.617,60	R\$ 570.255,84	0,93	0,800	2	15947,74	1	R\$ 96.327,00
55	Riove Barreiro	Próximo da cidade	27°53'20.1"S 53°07'12.3"O	Sabatini Imóveis	99905-3165	4,20	R\$ 683.296,00	R\$ 614.968,20	0,9	0,720	2	32305,57	2	R\$ 146.421,00
56	Carazinho	Linha Bela Vista	28°12'45.7"S 52°39'34.8"O	Sabatini Imóveis	99905-3165	16,80	R\$ 1.864.632,00	R\$ 1.678.168,80	0,67	0,458	2	61635,35	2	R\$ 99.881,00
57	Pontão	Linha Sagrisa	27°59'18.3"S 52°35'51.4"O	Tercia Nova Imobiliária	(54) 99977-7898	21,65	R\$ 2.686.332,00	R\$ 2.417.698,80	0,9	0,600	2	103467,34	1	R\$ 111.672,00
58	Pontão	Não informado	Não informado	Folts Imóveis	(54) 99933-0050	16,80	R\$ 1.864.632,00	R\$ 1.678.168,80	0,83	0,600	2	103467,34	2	R\$ 99.881,00
59	Ronda Alta	Linha Brilhante	27°52'33.4"S 52°39'19.9"O	Sabatini Imóveis	(54) 99905-3165	89,00	R\$ 11.434.720,00	R\$ 10.291.248,00	0,84	0,600	2	44347,96	1	R\$ 115.632,00
60	Constantina	Linha São Marcos Baixo	27°39'16.3"S 53°03'35.3"O	Sabatini Imóveis	(54) 99905-3165	20,00	R\$ 1.355.200,00	R\$ 1.219.680,00	0,6	0,600	1	43658,25	1	R\$ 60.984,00
61	Rondinha	Linha Formosa	27°47'39.47"S 52°55'49.02"O	Sabatini Imóveis	(54) 99905-3165	17,00	R\$ 1.980.330,00	R\$ 1.782.297,00	0,82	0,610	2	53421,99	2	R\$ 104.841,00
62	Passo Fundo	Linha Bela Vista	28°12'23.8"S 52°32'51.4"O	Sabatini Imóveis	(54) 99905-3165	464,00	R\$ 42.384.000,00	R\$ 39.045.600,00	0,75	0,458	2	60905,63	2	R\$ 84.150,00
63	Faxinalinha	Comunidade Imaculada Coração de Misão	27°19'36.3"S 52°44'08.7"O	Sabatini Imóveis	(54) 99905-3165	134,00	R\$ 3.978.800,00	R\$ 3.581.820,00	0,8	0,293	1	45403,84	2	R\$ 26.730,00
64	Três Palmeiras	Linha Progresso	27°35'54.05"S 52°54'55.54"O	Sabatini Imóveis	(54) 99905-3165	75,00	R\$ 3.564.000,00	R\$ 3.207.600,00	0,67	0,293	2	31268,66	2	R\$ 42.768,00
65	Passo Fundo	Prox. Linha Cruz-Elinha	28°21'19.8"S 51°59'08.3"O	Sabatini Imóveis	(54) 99905-3165	294,00	R\$ 34.345.080,00	R\$ 30.910.572,00	0,85	0,600	2	60905,63	2	R\$ 105.138,00

OBS.: DADOS EM VERMELHO NÃO FORAM EFETIVAMENTE UTILIZADOS.





A amostra de mercado apresentada é composta por **65 dados**, os quais alimentam a memória de cálculo do SysReg para a composição do modelo. Contudo, verifica-se que foram efetivamente utilizados apenas **47 dados de mercado (marcados em preto)**, enquanto **18 dados foram excluídos (destacados em vermelho)**.

17. Os dados de mercado se situam dentro da REGIÃO GEOECONÔMICA DO BEM AVALIANDO conforme prevê o item 7.4.1. da NBR 14653-3:2019?

sim () não

Obs.: Todos os dados de mercado do imóvel avaliado foram devidamente espacializados e identificados em imagem do Google Earth, conforme apresentado na página 349 do PROA.

18. Os dados são compatíveis com o imóvel avaliando, considerando-se as características das variáveis consideradas?

sim () não

Obs. As variáveis relativas à área e à nota agronômica apresentam valores próximos ou compatíveis com aqueles do imóvel avaliado.

19. Foi apresentada tabela dos dados da amostra contendo suas características e informações principais?

sim, para todos os dados

sim, mas apenas para os dados utilizados no modelo

sim, porém apenas para parte dos dados. Quantos?

não

20. Foram apresentadas as identificações das fontes das quais foram obtidas as informações?

sim, para todos os dados.

sim, mas apenas para os dados utilizados no modelo

sim, porém apenas para parte dos dados. Quantos?

não

21. Tratamento dos dados:

tratamento científico – estatística inferencial

tratamento por fatores – homogeneização

outro, especificar:

sem metodologia definida em norma – SMDN

- Total de dados coletados: **65**

- Total de dados utilizados: **47**

22. De modo geral e com base nas respostas acima, considera-se esta etapa:





(X) satisfatória () não satisfatória

23. Variável dependente

Definição da variável: **Valor Unitário do Imóvel, em R\$/ha**

Obs.: Para imóveis rurais trata-se em termos de hectares.

24. Total de variáveis independentes testadas: 9

25. Total de variáveis independentes utilizadas (k): 7

26. Graus de liberdade: 40

27. Variáveis independentes testadas:

Variáveis: Área Total (ha), Área Agricultável, Nota Agronômica, Topografia, Localização, Benfeitorias.

28. Variáveis independentes utilizadas:

Variáveis: Área Total, Área Agricultável, Nota Agronômica, Topografia, Localização, Benfeitorias.

29. O relatório apresenta definição das variáveis?

(X) sim () não

30. O crescimento das variáveis é compatível com o esperado no mercado imobiliário?

(X) sim () não

31. Existem indícios de que foi(foram) omitida(s) ou não testada(s) alguma(s) variável(is) preditora(s) importante(s)?

() sim (X) não

32. Existem indícios de que exista (m) alguma (s) variável (is) irrelevante (s) no modelo?

() sim (X) não

33. Caso afirmativa a resposta anterior, qual(is)?

Descrever os motivos: ---

34. Quais os tipos e identificação (nome) das variáveis utilizadas?

(X) quantitativa(s): Área Total, Área Agricultável, Nota Agronômica

(X) qualitativa(s) / código(s) alocado(s): Topografia, Benfeitorias

() códigos ajustados:

() dicotômicas isoladas:

() dicotômicas de grupo:

(X) proxy: Localização

(X) outras: Dependente - Unitário





35. Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula (H) de cada regressor (teste bi caudal), verificada através do teste t, de Student: 0,0556

36. De modo geral e com base nas respostas acima, as variáveis utilizadas no modelo e a sua caracterização foi:

(X) satisfatória () não satisfatória

37. Primeira Hipótese Básica do Modelo Clássico de Regressão: As variáveis independentes correspondem a números reais sem nenhuma perturbação aleatória (Dantas, 1998). Foi atendida tal hipótese?

(X) sim () não

Obs: "de fato, no caso de dados imobiliários, as variáveis independentes estão relacionadas com as características fixas de cada elemento tomado como referência, estando a hipótese atendida" (Dantas, 1998).

38. Segunda Hipótese Básica do Modelo Clássico de Regressão: O número de observações "n", deve ser superior ao número de parâmetros estimados pelo modelo (Dantas, 1998). Foi detectado algum problema de micronumerosidade no modelo?

() sim (X) não

39. Caso afirmativa a resposta anterior, descrever: ---

40. Coeficiente de correlação (R múltiplo): 0,91656

Obs: o R varia de -1 a 1, sendo que 1 ou -1 representam a correlação perfeita (direta e inversa, respectivamente) e valores próximos a zero indicam fraca correlação. Conforme Pereira (1970), a correlação pode ser classificada da seguinte maneira:

() $R = 0,00$ - correlação nula;

() $0,00 < R \leq 0,30$ - fraca;

() $0,30 < R \leq 0,70$ - média;

() $0,70 < R \leq 0,90$ - forte;

(X) $0,90 < R \leq 0,99$ - fortíssima;

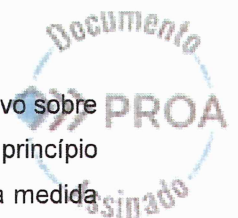
() $R = 1,00$ - correlação perfeita.

41. Coeficiente de determinação (R^2): 0,84009

Obs: O Coeficiente de Determinação fornece o poder de explicação do modelo.

42. Coeficiente de determinação ajustado (R^2 ajust): 0,81610

Obs: A inclusão de inúmeras variáveis, mesmo que tenham muito pouco poder explicativo sobre a variável resposta, aumentará o valor de R^2 , o que é prejudicial ao modelo e vai contra o princípio da parcimônia. Para verificar se existe esse problema no modelo, podemos usar uma medida ajustada do coeficiente de determinação (R^2 , a qual é penalizada quando incluímos variáveis





pouco explicativas, pois leva em conta, no seu denominador, a perda de um grau de liberdade a cada nova variável independente inserida.

43. Erro padrão (desvio padrão): 0,00049

44. Significância global do modelo (erro do modelo): < 0,01

45. F-calculado: 35,02355

46. Significância global:

Testada a hipótese nula de não representatividade do modelo para explicação do fenômeno, foi a mesma rejeitada ao nível de significância (com um erro) de 0,01%. Assim, aceita-se este modelo com a confiança de 99,99% de que pelo menos uma das variáveis escolhidas contribui significativamente para a explicação do fenômeno.

Obs: F é o número que expressa quantas vezes a variação explicada é maior do que a não explicada. O nível máximo de significância admitido (erro do modelo) pela norma da ABNT NBR 14653-3:2019 (Avaliação de Imóveis Rurais) é de 1%.

47. Com base nas respostas acima, os coeficientes de regressão e a significância global do modelo apresentaram resultados:

(X) satisfatórios () não satisfatórios

48. Terceira Hipótese Básica do Modelo Clássico de Regressão: os erros são variáveis aleatórias com valor esperado nulo e variância constante (Dantas, 1998). Foi apresentado o gráfico dos valores ajustados x resíduos padronizados?

(X) sim () não

49. Através da análise gráfica, conclui-se que o modelo é:

(X) homocedástico: os pontos estão distribuídos aleatoriamente em torno da reta horizontal que passa na origem, sem nenhum padrão definido, ou seja, indicando a aceitação da hipótese de variância constante para o erro (desejável).

() heterocedástico: os pontos não estão distribuídos aleatoriamente em torno da reta horizontal, apresentando alguma tendenciosidade (indesejável).

50. Através da análise gráfica, percebe-se a formação de *clusters* (agrupamentos)?

() sim (indesejável) (X) não (desejável)

51. Com base nas respostas acima, pode-se afirmar que foram atendidas as premissas da 3ª hipótese?

(X) sim () não





52. Quarta Hipótese Básica do Modelo Clássico de Regressão: os erros são variáveis aleatórias com distribuição normal (Dantas, 1998). Foi apresentado o histograma dos resíduos amostrais padronizados?

(X) sim () não

53. Em caso afirmativo, sua forma guarda semelhança com a curva normal?

(X) sim - desejável () aproximada – aceitável () não – indesejável

54. Foi apresentada a frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados nos intervalos e as respectivas probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos? Classificar abaixo os percentuais obtidos no modelo:

(X) sim () não

55. Com base nas respostas acima, pode-se afirmar que foi atendida a premissa da 4ª hipótese?

(X) sim () não

56. Quinta Hipótese Básica do Modelo Clássico de Regressão: Os erros são não correlacionados, isto é, são independentes sob a condição de normalidade (Dantas, 2012). Foi apresentado o gráfico dos resíduos amostrais padronizados versus valores ajustados?

(X) sim () não

57. Com base na resposta acima, pode-se afirmar que foi atendida a premissa da 5ª hipótese?

(X) sim () não

58. Foi apresentado o gráfico de valores observados *versus* valores calculados (aderência)?

(X) sim () não

59. Os pontos estão próximos à bissetriz do primeiro quadrante, indicando que o modelo está bem ajustado?

() sim (desejável) (X) aproximada (aceitável) () não (indesejável)

60. Foi apresentada a matriz de correlações entre as variáveis?

(X) sim () não

Obs.:

61. Há indícios de multicolinearidade, observando-se dependências lineares de primeira ordem (correlação acima de 0,80 entre variáveis independentes)?

() sim (indesejável) (X) não (desejável)





62. Caso afirmativa a reposta anterior, quais variáveis apresentam essa situação e quais as possíveis restrições ao modelo? ---

63. A(s) correlação(ões) entre a variável dependente e a(s) independente(s) mostrou-se(ram-se) satisfatória(s)?

(X) sim (desejável) () não (indesejável)

64. Com base nos coeficientes de correlações entre a variável dependente e a cada variável independente, as correlações apresentadas estão coerentes com o comportamento do mercado imobiliário?

(X) sim () não

65. Existem *outliers* (pontos atípicos) no modelo?

(X) sim () não

OBS: De acordo com o item A.2.2.6 da ABNT NBR 14.653 parte 3, o ponto outlier não é ponto influenciante, pois passou no teste estatístico de Cook.

66. Existem pontos influenciantes no modelo?

() sim (indesejável) (X) não (desejável)

67. Com base nas respostas acima, existe alguma restrição ao modelo em função de *outliers* ou pontos atípicos?

() sim (indesejável) (X) não (desejável)

68. Modelo inferencial – equação:

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,010116 + -0,002657 * 1/X_1 + -0,002562 * X_2^{1/2} + -0,002224 * X_3^{1/2} + -0,000484 * X_4 + -0,000000 * X_5 + -0,000723 * X_6)^2$$

69. A variável dependente no modelo de regressão foi apresentada no laudo na forma não transformada, conforme recomendações do Anexo A da NBR 14653-3:2019?

() sim (desejável) (X) não (indesejável)

70. Indique as transformações adotadas para as variáveis utilizadas:

Obs.: Transformação Inversa.

71. Qual a estimativa de tendência central adotada?

() moda () mediana (X) média () não informado

72. Modelo inferencial – fundamentação e precisão:

- Grau de Fundamentação: Grau II

- Grau de Precisão: Grau III





73. Foram apresentadas as tabelas de FUNDAMENTAÇÃO e de PRECISÃO, com as respectivas pontuações, conforme a norma ABNT NBR 14.653-3:2019?

sim não

74. Existem problemas de PRECISÃO no modelo, ou seja, amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central superior a 50%?

sim não

75. Caso afirmativa a resposta anterior, foi apresentada justificativa com base no diagnóstico do mercado?

sim não não se aplica

76. Projeção de valores – imóvel avaliando:

Valor do Imóvel Rural: - Valor Unitário = R\$ 76.586,57/ ha (valor estimado de tendência central da avaliação – Intervalo de Confiança de 80%).

- Valor Total (área de 21,24 ha) = R\$ 1.626.698,75 com arredondamento de 1% - R\$ 1.627.000,00

77.. Foram os atributos de entrada classificados corretamente, considerando as variáveis explicativas adotadas e as características do imóvel avaliando?

sim não

78. Com base nas respostas acima, a projeção de valores apresentou resultados:

satisfatórios não satisfatórios

79. Foram avaliadas benfeitorias não reprodutivas (construções e instalações rurais)?

sim não não se aplica

80. Se a resposta anterior for positiva, qual a forma de estimativa do custo direto?

elaboração de orçamento no mínimo sintético

pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante

pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão com os devidos ajustes

sem indicativo de referência do custo utilizado

não se aplica

81. Cálculo do BDI:

calculado

justificado

arbitrado

não informado





(X) não se aplica

82. Depreciação física

() calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos

() calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação

() arbitrada

() não informada

(X) não se aplica

83. Com base nas respostas acima, o custo de reedição apresentou resultados:

() satisfatórios () não satisfatórios (X) não se aplica

84. Se foi (ram) avaliado (s), qual o valor estimado para a (s) benfeitoria (s) não reprodutiva (s)? ---

**85. O laudo de avaliação apresentou o resultado da avaliação e sua data de referência?
Com base em todas respostas anteriores, o resultado foi satisfatório ou não satisfatório?**

(X) sim () não

- Valor Total Final do Imóvel Avaliando: **R\$ 1.627.000,00 (arredondamento de 1%)**

Data de referência: **janeiro de 2025**

Resultado: (X) satisfatório () não satisfatório

Obs.: Foi reproduzido integralmente o modelo matemático apresentado no laudo citado. A única divergência identificada refere-se ao arredondamento das casas decimais da nota agrônômica em alguns valores unitários, o que resultou em uma variação aproximada de 0,0000915%, considerada desprezível do ponto de vista estatístico. Tal diferença não exerce qualquer impacto significativo sobre o valor final obtido conforme demonstrado abaixo e indicado pela seta vermelha.





Projeto

Simulações

Variável	Forma linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra
Área Total (ha)	1/x	21,24	2,00	464,00	42,29
Índice Aproveit.	x½	1,00	0,00	1,00	0,63
Nota Agron.	x½	0,61	0,15	1,00	0,54
Topografia	x	2,00	1,00	2,00	1,81
Localização	x	45.403,84	15.947,74	103.467,34	47.118,40
Benfeitorias	x	1,00	1,00	2,00	1,51
Unitário (R\$/ha)	1/y½	76.586,64	22.770,00	193.743,00	79.280,04

Identificador: S000001

Endereço:

Observação:

Valor Estimado
Média **76.586,64**

Intervalos para 80% de Confiabilidade

Confiança

Y mínimo 68.614,80

Y máximo 86.032,98

Predição

Y mínimo 54.658,99

Y máximo 114.938,42

Campo de Arbitrio

Mínimo (-15%) 65.098,64

Máximo (+15%) 88.074,64

Valor arbitrado **76.586,64**

0 %

Avaliação Intervalar

Intervalo de Confiância

Y mínimo 68.614,80

Y máximo 86.032,98

Equação de Menor Intervalo
Equação $r^2 = 1 = (22,74 \%)$

Rede Neural

Valor Estimado **0,00**

Ajuste por resíduos

Valor ajustado **78.987,40**

Diferença percentual **3,13**

Fechar

Salvar Nova Copiar Adicionar ao Modelo Excluir

ID	Endereço	Observação	Área Total (ha)	Índice Apro	Nota Agron.	Topografia	Localização	Benfeitorias	Unitário (R\$)

Gráfico

Pontos de Máximo 20 Variável Área Total (ha) Sem dados

Área Total (ha)	Valor	Mínimo	Máximo	Amplitude	% Mínimo	% Máximo
21,24	1.626.700,23	1.457.378,45	1.827.340,50	22,74 %	10,41 %	12,33 %

CONCLUSÃO

Considerando uma **análise objetiva** dos itens abordados neste parecer, o Laudo de Avaliação apresentado **ATENDE SATISFATORIAMENTE** aos requisitos mínimos previstos nas normas ABNT, NBR 14653-1/2019 e NBR 14653-3/2019, no que tange aos requisitos gerais para a avaliação do imóvel rural, à metodologia eleita e aos procedimentos adequados para a análise e inferência estatística, com a correta utilização de modelos de regressão linear. Diante do exposto, conforme competência conferida a esta Divisão pelo parágrafo 1º do artigo 17º do Decreto 55.307/2020, **HOMOLOGAMOS** o laudo de avaliação em análise.

Independentemente da homologação da DIAVA, a vistoria do bem, os dados apresentados no laudo e o valor atribuído a ele são de inteira responsabilidade dos responsáveis técnicos pela avaliação.





DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO / SPGG

Porto Alegre, em 09/12/2025.

Ralph Bonandi Barreiros

Especialista em Infraestrutura / Engenheiro Agrônomo

CREA/ES 055960/D

Visto CREA (RS) ES55960

DIAVA/DEAPE

ID 5094100/01



Nome do documento: Parecer 511 2025 GPE 19229 Nonoai.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Ralph Bonandi Barreiros

SPGG / DIAVA/DEAPE / 5094100

09/12/2025 15:29:31



LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE
NONOAI - RS**

Objetivo da avaliação:

**DEFINIÇÃO DE VALOR DE
MERCADO DE COMPRA E
VENDA**

Finalidade:

VALOR DE MERCADO

Coordenadas:

27°22'4.98"S 52°45'48.24"O

Endereço completo:

Av. Marcondes ZicoCep: **99600-000** Cidade: **NONOAI** UF: **RS**

Método utilizado:

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
POR REGRESSÃO LINEAR**

Especificação:

**Grau III de Precisão
Grau II de Fundamentação**

Resultado da Avaliação:

**R\$ 1.627.000,00
(um milhão, seiscientos e vinte e sete mil reais)
Na data base de janeiro de 2025**

Perspectiva de liquidez do imóvel:

Três a seis meses (médio prazo)

Nonoai, 24/01/2025

Eng. Agr. Marcos Antonio Kappes

CREA RS: 034559 - Vistos: SC 088669-9 | PR120360

Código INCRA B4Q

Membro do IBAPE RS 101511

CRECI RS 34.732-F

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE DO TRABALHO

A presente demanda foi solicitada pelo município de Nonoai – RS.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste laudo de avaliação é a determinação valor de mercado do imóvel, que a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, com base em pesquisas do mercado imobiliário regional, considerações da situação econômica do mercado em que os imóveis estão inseridos, determinando-se assim o valor mais provável pelo qual o bem seria transacionado nas condições aqui expostas.

3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Atender à demanda solicitada através da obtenção do valor de mercado do imóvel para aquisição.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O signatário inspecionou pessoalmente a edificação objeto da perícia e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio perito, preparou as análises e as respectivas conclusões.

Esta demanda é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços, na qual a remuneração não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

Com base no Termo de Cessão de Uso nº. 95/2013, sem data definida no presente Termo, consideramos o início da posse em 01/07/2013. Bem com a utilização da área, adotada como lavoura, tendo em vista a tipologia das áreas lindeiras.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL **AVALIANDO**

5.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

I – IDENTIFICAÇÃO GERAL:

Denominação e Localização: Lote Rural nº 67, da Secção Invernada Seca, Distrito de Sede, Município de Nonoai/RS.

Área total (conforme matrícula nº 10.049): 212.400,00 m² (21,24 hectares).

Acesso: Facilmente acessível, com proximidade do centro urbano e acesso em via com pouca ou nenhuma estrada de terra.

Formato do terreno: Retangular.

Uso atual predominante: Lavoura em pastagem natural e áreas de vegetação nativa.

Benfeitorias: Não foram constatadas benfeitorias edificadas ou averbadas.

Infraestrutura: Inexistente.

Ancianidade das posses: Não informada.

II – LIMITES E CONFRONTAÇÕES

O imóvel possui as seguintes confrontações:

Ao NORTE, por linha seca com o Lote nº 68 (200,00 m);

Ao SUL, por linha seca com o Lote nº 58 e com a Rua Estivinha (189,15 m);

A LESTE, por linha seca com os Lotes nºs 68, 45-A, 45 e 44 (1.113,00 m);

A OESTE, por linha seca com a Rua João Marcondes (992,00 m) e por linha seca com o Lote nº 68 (15,00 m + 164,50 m).

III – CARACTERIZAÇÃO DA TERRA

Aspectos físicos: Terreno firme e seco, com predominância de vegetação de gramíneas e capoeira.

Classificação quanto ao uso atual: Aproximadamente 100% da área (212.400,00 m² /21,24 hectares) é considerada agriculturável, sendo utilizada para lavoura de subsistência ou em pousio.

Topografia: Ondulada, com declividades compatíveis com uso agrícola mecanizado parcial.

Classificação das terras: Conforme os parâmetros do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra — ETA — Brasil/Estados Unidos (1971), que em sua III aproximação estabelece as diferenças entre as oito classes de solos, classifica-se o avaliando como Classe III — terras cultiváveis com limitações moderadas, que exigem práticas de conservação do solo e manejo adequado para evitar erosão e degradação, sendo aptas ao uso agrícola mediante técnicas corretivas e conservacionistas.

Classificação pedológica: De acordo com o Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS/Embrapa), com base nas observações visuais de cor, textura e estrutura do solo e nas características regionais, o terreno apresenta características compatíveis com Latossolo Vermelho distrófico típico, de textura média, bem drenado, comum na região e considerado de boa aptidão agrícola quando manejado adequadamente.

Condições legais de uso: Não foram identificadas restrições legais relevantes que limitem o uso do imóvel para fins agropecuários.

Hidrografia: Não há presença de corpos hídricos no interior da gleba.

IV – CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Classificação quanto à dimensão: Imóvel pequeno, com área inferior a quatro módulos fiscais.

Classificação quanto à exploração: Imóvel não explorado intensivamente, com ocupação parcial para fins agrícolas e vegetação em regeneração.

V – ASPECTOS AMBIENTAIS

O presente laudo não considera a existência de ativos nem de passivos ambientais vinculados ao imóvel avaliando.



Figura 1 – Croqui de localização do imóvel avaliando (Google Maps: Jan/2025)

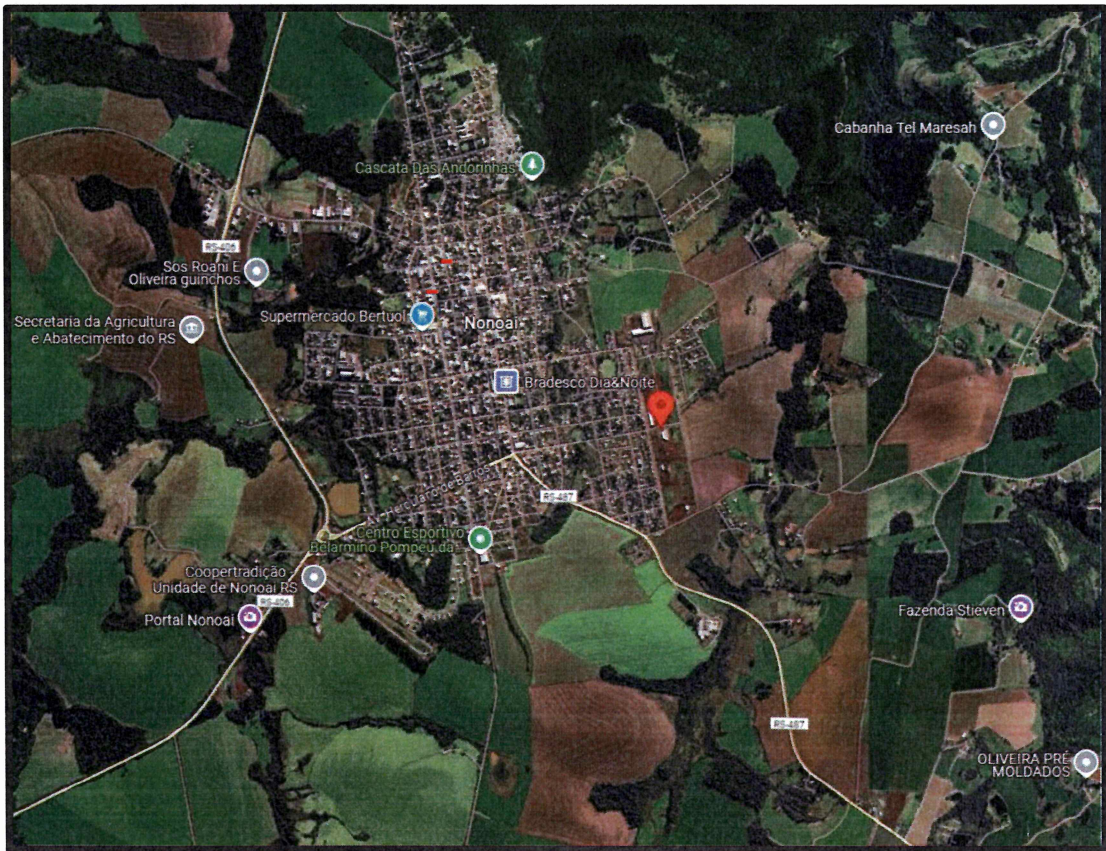


Figura 2 – Croqui de localização do imóvel avaliando (Google Maps: Jan/2025)

Avenida Padre Miguel de Cock, 421 - Cep: 99600-000 - Nonoai / RS
Celular: 54 999877680 / 54 996031207 / 49 991799625

Após vistoria de reconhecimento da região onde o imóvel avaliado, realizada no dia **25 de janeiro de 2025**, constatou-se que o mesmo está localizado **1,15 quilômetros** do centro do município de Nonoai – RS.

Em relação à micro região, verifica-se que o bairro é novo e em processo de crescimento, com a presença de vários empreendimentos novos e imóveis com padrão construtivo baixo e médio.

Quanto à topografia, a região possui terreno ondulado e infraestrutura parcialmente, mas acesso ao entorno pavimentado, fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água. Ademais, o nível socioeconômico varia entre baixo e médio.

5.2. DOCUMENTAÇÃO

O imóvel encontra-se registrado na matrícula nº 10.049. O imóvel está cadastrado na prefeitura municipal de Nonoai – RS, com informações de lote rural nº 67.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Nonoai é um município do Noroeste do Rio Grande do Sul, localizado próximo à divisa com a região Oeste de Santa Catarina. Com uma população estimada em 11.574 habitantes, segundo dados do IBGE de 2021, a cidade se consolida como um dos polos agrícolas mais importantes da região.

O mercado imobiliário local vem apresentando uma recuperação significativa nos últimos anos, com atividade ativa e expressiva. A região de Nonoai é reconhecida por sua atividade pecuária e também por contar com indústrias relevantes na área agroindustrial, o que tem impulsionado o mercado imobiliário.

O imóvel avaliado está localizado em região voltada para o segmento industrial da cidade, aproximadamente um quilômetro do centro comercial, com vários empreendimentos recentes e uma oferta média de imóveis para comercialização. Comparando-o com outros imóveis à venda na região, pode-se concluir que sua absorção no mercado e liquidez serão entre três a seis meses.

7. METODOLOGIA UTILIZADA

Nos termos NBR 14653-1 Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais, no seu item 6 – Atividades Básicas e 7 – Metodologia Aplicável, a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, assim, os procedimentos avaliatórios usuais, devem atender os métodos descritos nos subitens 7.2 e 7.3 e da referida Norma.

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto De Dados De Mercado, previsto no subitem 7.2.1 da NBR 14653-1 Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais e subitem 8.1 da Norma NBR 14653-3 Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais e seus componentes.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais “TS-Sisreg”.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho se encontra enquadrado no

Grau II

GRAU DE PRECISÃO

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho se encontra enquadrado no

Grau III

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR

9.1. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos elementos relativos a ofertas e vendas, por empresas do setor imobiliário, efetivas de imóveis situados dentro da região geoeconômica do imóvel avaliando, contemplando o período de janeiro de 2025, conforme tabela do anexo D.

O fator consagrado de 0,90 (representando um desconto de 10% sobre o preço original solicitado) foi aplicado aos dados amostrais devido à tendência de

superestimação nas ofertas (elasticidade dos negócios), resultando em uma dedução do valor total.

9.2. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (ha/m²), e 05 variáveis independentes onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ ÁREA TOTAL

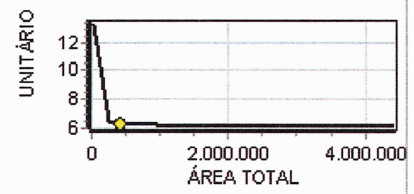
Área total do imóvel em hectares (ha).

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2,00 a 464,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -1,61 % na estimativa



X₂ ÁREA AGRICULTÁVEL

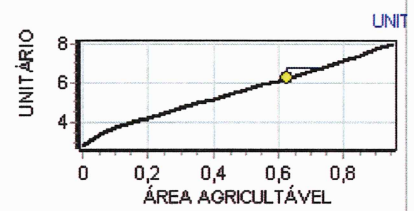
Percentual de área destinada a agricultura no imóvel.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 8,23 % na estimativa



X₃ NOTA AGRONÔMICA

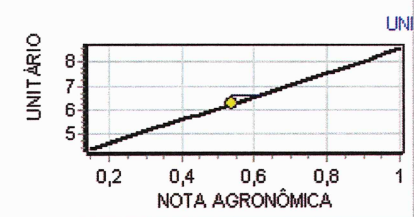
Índice agrônomo calculado, considerando classes de aptidão agrícola e situação do imóvel em relação ao acesso e localização, conforme manual do INCRA.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,15 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 6,46 % na estimativa



X₄ TOPOGRAFIA

Perfil do relevo do imóvel, sendo:

- 1 Montanhoso
- 2 Ondulado
- 3 Plano

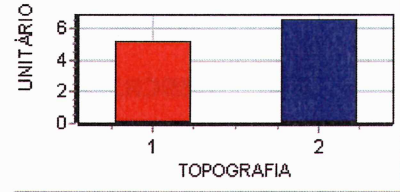
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 26,10 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

**X₅ LOCALIZAÇÃO**

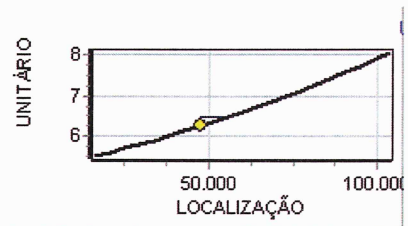
PIB per capita do município onde fica situado o imóvel.

Tipo: Proxy

Amplitude: 15947,74 a 103467,34

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,82 % na estimativa

**X₆ BENFEITORIAS**

Grau de benfeitorias realizadas no imóvel, sendo:

- 1 Sem
- 2 Básico/Baixo padrão
- 3 Alto padrão e alinhado a produção

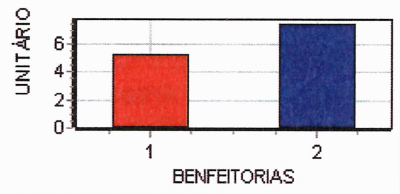
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 43,30 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

**Y UNITÁRIO**

Valor em R\$ por hectare (ha).

Tipo: Dependente

Amplitude: 22770,00 a 193743,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

9.3. TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 65 elementos coletados e 47 efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da Norma NBR 14653-2 Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais e seus componentes.

Equação adotada:

$$\text{UNITÁRIO} = 1 / (0,010115861 + -0,0026567034 * 1/\text{ÁREATOTAL} + -0,0025619338 * \text{ÁREAAGRICULTÁVEL}^{1/2} + -0,0022237239 * \text{NOTAAGRONÔMICA}^{1/2} + 0,00048387252 * \text{TOPOGRAFIA} + -8,5327495e-09 * \text{LOCALIZAÇÃO} + -0,00072343466 * \text{BENFEITORIAS}) ^ 2$$

Dados do imóvel avaliando:

- Área total 21,24 ha
- Área agricultável 1,00 (percentual)
- Nota agrônômica 0,61 (calculado)

Localização e acesso do Imóvel: **ÓTIMO**Classes de capacidade de uso do imóvel: **classe III – 100%**NA = (0,610 x 1,00) => **NA = 0,610**

- Topografia 2 (Ondulada)
- Localização 45.403,84 (PIB per capta Nonoai-RS)
- Benfeitorias 1 (Sem)

Estimativa de valores da Moda para 80% de confiança:

- **Unitário Médio: R\$/ha 76.586,57**
- Unitário Mínimo: R\$/ha 68.614,73 (-10,41%)
- Unitário Máximo: R\$/ha 86.032,90 (+12,33%)

Amplitude: 10,41% + 12,33% = 22,74 %, portanto, precisão Grau III

Substituindo e calculando:

Valor do imóvel = Área total * Valor Unitário Médio

Valor do imóvel = 21,24 ha * R\$ 76.586,57/ha

Valor do imóvel = R\$ 1.626.698,75

9.4. CORREÇÃO MONETÁRIA DO INÍCIO DA POSSE

Considerando a impossibilidade de realizar a avaliação na data pretérita do Termo de Cessão de Uso nº. 95/2013 e adotando-se o início da posse em 01/07/2013, se faz necessária a atualização do valor.

Resultado da Correção pelo IGP-M (FGV)

Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)	
Dados informados	
Data inicial	07/2013
Data final	12/2024
Valor nominal	R\$ 100,00 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	2,30676120
Valor percentual correspondente	130,676120 %
Valor corrigido na data final	R\$ 230,68 (REAL)

O valor corrigido será dado através da seguinte expressão:

$$VA = VI / \text{Índice de correção}$$

Onde:

VA = Valor atualizado

VI = Valor do imóvel

Substituindo e calculando:

$$VA = VI / \text{Índice de correção}$$

$$VA = R\$ 1.626.698,75 / 2,30676120$$

$$VI = R\$ 705.187,32$$

Ou, arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 6.8.1 – item a, da NBR 14653-1/2019, temos o seguinte valor:

Valor total do imóvel = R\$ 705.000,00

(Setecentos e cinco mil reais)

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERENCIA

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, corresponde a:

VALOR TOTAL ATUAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº10.049, do Ofício Registro de Imóveis de Nonoai.

Lote Rural, número 67, Nonoai, Rio Grande do Sul.

R\$ 1.627.000,00

(um milhão, seiscentos e vinte e sete mil reais)

Janeiro/2025

VALOR NA DATA DO APOSSAMENTO DO IMÓVEL:

Matrícula nº10.049, do Ofício Registro de Imóveis de Nonoai.

Lote Rural, número 67, Nonoai, Rio Grande do Sul.

R\$ 705.000,00

(setecentos e cinco mil reais)

Julho /2013

11. DIRETRIZES TÉCNICAS

O presente trabalho foi realizado de conformidade com:

- a) As prescrições contidas nas normas: NBR 14.653 – PROCEDIMENTOS GERAIS, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em vigor desde 01/07/2004. A ABNT é o Fórum Nacional de Normalização, delas fazendo parte: produtores, consumidores, universidades, laboratórios e outros
- b) A LEI FEDERAL Nº. 6.015 de 31/12/1973, Registro de Terras
- c) A LEI FEDERAL Nº. 4.504 de 30/11/1964, Estatuto da Terra;
- d) A LEI FEDERAL Nº. 5.194 de 21/12/1966 e Nº. 5.584 de 26/06/1970, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo;
- e) A RESOLUÇÃO Nº. 218 de 29/06/1973 e RESOLUÇÃO Nº. 235 de 09/10/1975, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA), a qual define as atribuições desses profissionais nas suas diversas modalidades;
- f) A RESOLUÇÃO Nº. 218 de 29/06/1973 e RESOLUÇÃO Nº. 235 de 09/10/1975, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA), a qual define as atribuições desses profissionais nas suas diversas modalidades
- g) A RESOLUÇÃO Nº. 205 de 30/09/1971, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA), que adota o Código de Ética Profissional;
- h) A RESOLUÇÃO Nº. 345 de 27/07/1990, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA), que dispõe quanto ao exercício por profissionais de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias;

12. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Engenharia de Avaliações – IBAPE SP – Ed. Pini.
- Avaliações de Imóveis Rurais – Norma NBR 14.653 da ABNT Comentada de Carlos Augusto Arantes e Marcelo Suarez Saldanha.
- Anais do X COBREAP – 10º Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias.
- Metodologia dos Diferenciais Agronômicos na Vistoria e Avaliações do Imóvel Rural – CREA RS.
- Avaliações de Propriedades Rurais – Marcelo R.C. Lima.
- Avaliações de Propriedades Rurais Manual Básico – Marcelo R.C. Lima
- Engenharia de Avaliações – Rubens A Dantas
- Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – Sergio A. Abunahman
- Princípios de Engenharia de Avaliações – Alberto L Moreira
- Engenharia de Avaliações – Valdemar A Demétrio.
- ABNT NBR 14653-3 Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais e seus componentes.
- A Perícia Judicial – Eng. Joaquim da Rocha Medeiros Junior – Eng. José Fiker.
- Pericias de Engenharia – IBAPESP – Ed. PINI.

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo, que é composto de 10 (dez) folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, apresentando ainda os seguintes anexos:

A) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO.....	13
B) DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL.....	21
C) IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO	22
D) MEMÓRIA DE CALCULO OU RELATÓRIOS ORIGINAIS DOS PROGRAMAS COMPUTACIONAIS UTILIZADOS.....	26
E) GRAU DE PRECISÃO	35
F) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO	36
G) ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)	37

Nonoai, 24 de janeiro de 2025

MARCOS ANTONIO
KAPPES:24259233068

Assinado de forma digital por
MARCOS ANTONIO
KAPPES:24259233068
Dados: 2025.10.16 17:55:40 -03'00'

Eng. Agr. Marcos Antonio Kappes

CREA RS: 034559

Vistos: SC 088669-9 | PR120360

Código INCRA B4Q

Membro do IBAPE RS 101511

CRECI RS 34.732-F

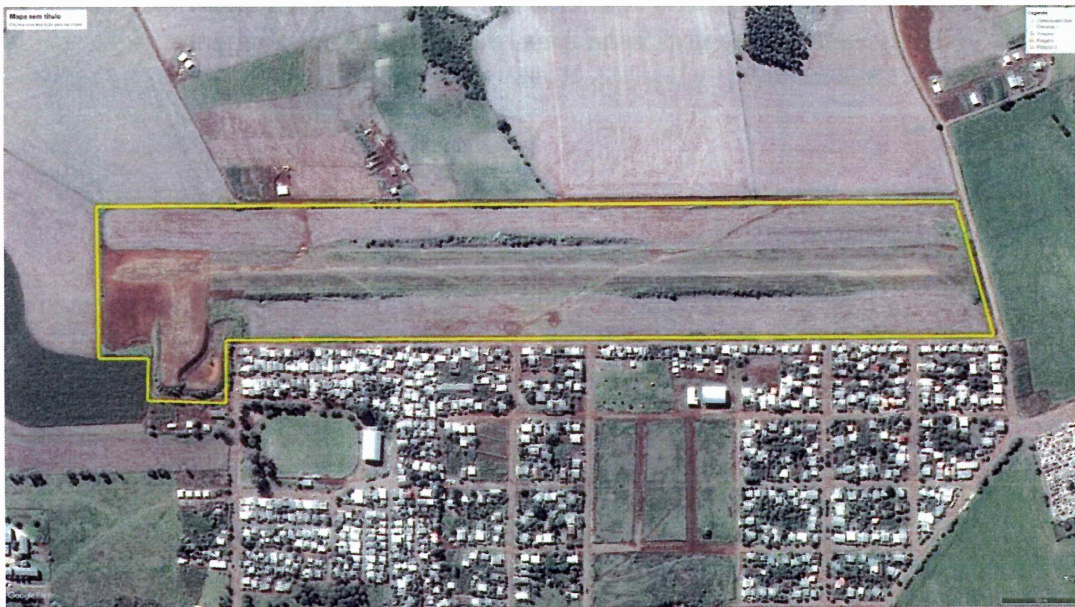
Perito/Avaliador

A) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

Vista de satélite da área.



Vista de satélite da área.



Terraplanagem realizada na área, na época do apossamento.



Terraplanagem realizada na área, na época do apossamento.



Terraplanagem realizada na área, na época do apossamento.



Terraplanagem realizada na área, na época do apossamento.



Vista do entorno da área, acesso pavimentado com calçamento e asfalto.



Vista do entorno da área, acesso pavimentado com calçamento.



Vista do entorno da área, acesso pavimentado com calçamento.



Vista do entorno da área, acesso pavimentado com calçamento.



Vista do entorno da área, acesso pavimentado com calçamento.



Vista do entorno da área, acesso pavimentado com calçamento.



Vista do entorno da área, acesso pavimentado com calçamento.



Vista do entorno da área, acesso pavimentado com asfalto.



Vista aérea da área, na atual condição, 25 de janeiro de 2025.



Vista aérea da área, na atual condição, 25 de janeiro de 2025.



Vista aérea da área, na atual condição, 25 de janeiro de 2025.



Vista aérea da área, na atual condição, 25 de janeiro de 2025.



Vista aérea da área, na atual condição, 25 de janeiro de 2025.




Vista aérea da área, na atual condição, 25 de janeiro de 2025.



B) DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL

O imóvel encontra-se cadastrado no registro de imóveis da comarca de Nonoai/RS, com a seguinte situação:

**CERTIDÃO**
República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Nonoai
Registro de Imóveis de Nonoai
Maríndia Vieira Calzza - Registradora Interina

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o L^o 2 - Registro de Imóveis, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 097592.2.001004-4245

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NONOAI - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

NONOAI (RS), 29 de julho (07) de 19 2002	PLA. MATRÍCULA 001 10.049.
--	-------------------------------

Matrícula nr. 10.049. Protocolo nr. 41.513.
Data: 29/07/2002. **Imóvel:** Lote rural nr. 67 (sessenta e sete), da Seção Invernada Seca, distrito de Sede deste Município de Nonoai-RS, com a área de 21.2400 Has (vinte e um hectares e dois mil e quatrocentos centiares), sem benfeitorias, com as seguintes linhas e confrontações: ao NORTE, por linha seca com o lote nr. 68, por extensão de 200,00 metros; ao SUL, por linha seca com o lote nr. 58 e com a rua Estivinha, por extensão de 189,15 metros; a LESTE, por linha seca com os lotes nrs. 68, 45-A, 45 e 44, por extensão de 1.113,00 metros; e a OESTE, por linha seca com a rua João Marcondes, por extensão de 992,00 metros e por linha seca com o lote nr. 68, por extensão de 15,00 metros e 164,50 metros. **Proprietário:** Estado do Rio Grande do Sul - Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos - Departamento de Administração do Patrimônio do Estado, na pessoa de sua Diretora, Sra. Suzana Maria Petrarca Guatimozim, técnica em Contabilidade, nomeada pelo Sr Governador do Estado do Rio Grande do Sul, de conformidade com o art 24, da Lei 10395/95, combinado com o art. III, da Lei 5786/69, para exercer o cargo em comissão de Diretor de Departamento, em regime de Provimento Especial, Padrão CCE-11, de conformidade com o art. II, parágrafo I, da Lei nr. 10717/96. **Reg. Anterior:** Não há, terras devolutas. Dou fê. Oficial: Jacira Maria Sodré R\$6,20

R.1/Mat. 10.049: de 13 de novembro de 2014.
TÍTULO: Termo de Cessão de Uso nº 95/2013 - Em virtude do Termo Administrativo nº 95/13, firmado em Porto Alegre-RS, através do Secretário de Estado da Administração e dos Recursos Humanos, Sr. Alessandro Pires Barcellos, e pelo Sr. João Vianei Rubin, Prefeito de Nonoai-RS, celebrado entre o ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, representado pela Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos e o MUNICÍPIO DE NONOAI-RS, lançada no Departamento de Patrimônio do Estado, sob o imóvel de nº 19.229, sendo esta cessão de uso pelo prazo de 20 anos, a contar da publicação da Súmula no Diário Oficial do Estado, publicado em 29/04/2014, página 28, expediente nº 0002634-2400/13-S, cessão de uso, visando a implantação de Área Industrial, Comercial e Empresarial, não sendo tolerada utilização diversa sob quaisquer pretexto, sob pena de imediata revogação da presente autorga. A área cedida é de 212.399,00m², localizada na Rua João Marcondes, nesta cidade de Nonoai-RS, com as confrontações constantes da Matrícula acima. **CEDEnte:** O ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - **CESSIONÁRIO:** O MUNICÍPIO DE NONOAI-RS. Dou fê. **PROTOCOLO** - Nº60960, folha 38, Livro nº 1-S, deste Ofício, aos 12/11/2014.
Emolumentos: Registro sem valor declarado: R\$51,20 (0381.04.14000000004 NOR 5620)

Continua na Próxima Página

Ofício do Registro de Imóveis - Nonoai/RS
Maríndia V. Calzza
Registradora Interina

Endereço: Rua Oliveira Lima, 285 - CEP: 99.600-000 - Fone: (54) 3362-1389



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Nonoai
Registro de Imóveis de Nonoai
Maríndia Vieira Calzza - Registradora Interina

Continuação da Página Anterior

CNM: 097592.2.0010049-45



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NONOAI - RS

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

Nonoai, 13 de novembro de 2014.

01v

10.049

Emolumentos: Registro sem valor declarado: R\$51,20 (0381.04.140006.00834 = R\$0,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0381.01.140007.07228 = R\$0,30)

Registradora: (Jacira Maria Sodré)

R-2/Mat.10.049, de 13 de novembro de 2014.

TÍTULO: Termo de Cessão de Uso - De acordo com a Lei Municipal nº 2.965/2013, fica o Município de Nonoai autorizado a **CEDER o uso à Empresa Nilo Tozzo & Cia Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 01.956.134/0001-43, de uma área com **50.000,00m²**, dentro do todo maior da presente matrícula, **recebida pelo Município do Estado do Rio Grande do Sul, através do Termo de Cessão de Uso nº 95/2013**, para o fim específico de **desempenhar as atividades constantes em seu objeto social**. Fica constando que o presente termo terá **vigência pelo prazo de 20 anos, prorrogáveis por iguais períodos**, sendo que o uso do imóvel cedido reverterá ao patrimônio do Município, se a qualquer tempo, cessar sua utilização para o fim especificado no Art. 1º desta Lei (2965/13), ou se, no prazo de 02 anos não for iniciada a atividade especificada. Obrigam-se as partes CEDENTE e CESSIONÁRIO pelas demais obrigações constantes dos Artigos 1º ao 6º da presente Lei Municipal, bem como das cláusulas e condições contidas no Termo de Cessão de Uso, celebrado entre o Município de Nonoai e a Empresa Nilo Tozzo & Cia Ltda., aos 05/05/2014. Dou fé.

PROTOCOLO - Nº60964, folha 38, Livro nº 1-S, deste Ofício, aos 13/11/2014.

Emolumentos: Registro sem valor declarado: R\$51,20 (0381.04.140006.00835 = R\$0,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0381.01.140007.07254 = R\$0,30)

Registradora: (Jacira Maria Sodré)

Ofício do Registro de
Imóveis - Nonoai/RS
Maríndia V. Calzza
Registradora Interina

CONTINUA À FOLHAS

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

Nonoai - RS, 01 de março de 2024.

Total: R\$47,40

Certidão 2 páginas: R\$10,30 (0381.01.200005.04398 = R\$4,00)

Banco em Físico e digital: R\$12,00 (0381.03.200005.04397 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$5,40 (0381.01.200007.08773 = R\$2,00)

Ass.

Maríndia Vieira Calzza - Registradora Interina



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
097592 53 2024 00003283 11

Endereço: Rua Oliveira Lima, 285 - CEP: 99.600-000 - Fone: (54) 3362-1389

Termo de Cessão de Uso 1/2

**GOVERNO DO ESTADO**
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO
E DOS RECURSOS HUMANOS**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO****Termo de Cessão de Uso nº 95/2013, celebrado entre o ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, representado pela SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DOS RECURSOS HUMANOS, e o MUNICÍPIO DE NONOAI/RS.**

O ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, através da SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DOS RECURSOS HUMANOS, por seu titular, Senhor Alessandro Pires Barcellos, no uso das suas atribuições, doravante denominado CEDENTE, e o MUNICÍPIO DE NONOAI/RS, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Senhor João Vianei Rubin, a seguir denominado CESSIONÁRIO, firmam o presente termo de Cessão de Uso, atendendo ao que consta no expediente nº 002634-2400/13-8, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

Pelo presente instrumento é autorizado o uso de uma área de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul, de 212.399,0000 m² de área de terreno, conforme planta anexa integrante deste Termo, localizada na JOÃO MARCONDES, no Município de NONOAI/RS, lançada no Departamento de Patrimônio do Estado sob o imóvel de nº 19229.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE:

Esta Cessão de Uso visa implantação de Área Industrial, Comercial e Empresarial, não sendo tolerada utilização diversa, sob qualquer pretexto, sob pena de imediata revogação da presente outorga.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA:

A presente Cessão de Uso terá o prazo de 20 anos a contar da publicação da Súmula no Diário Oficial do Estado.

CLÁUSULA QUARTA – DAS RESPONSABILIDADES DO CESSIONÁRIO:

- a) O CESSIONÁRIO realizará as obras e as benfeitorias no imóvel descrito na CLÁUSULA SEGUNDA, de maneira a garantir a consecução da finalidade determinada no presente termo;
- b) O CESSIONÁRIO é o único responsável pelos eventuais danos causados ao patrimônio cedido ou de terceiros, decorrentes das atividades desenvolvidas, isentando o CEDENTE de quaisquer ônus;
- c) O CESSIONÁRIO é o responsável pelo pagamento de taxas de qualquer natureza que sobre ele incidam, ou venham a incidir;
- d) O CESSIONÁRIO é o responsável pelo pagamento de prêmios de seguro contra incêndio ou similar;
- e) O CESSIONÁRIO é o responsável pelo pagamento das despesas com consumo de água e de energia elétrica.
- f) O CESSIONÁRIO é o responsável perante a Receita Federal pela regularização do imóvel no que tange ao Imposto Territorial Rural, comprovando periodicamente a regularidade.

CLÁUSULA QUINTA – DA VISTORIA:

Fica reservado à Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos, a qualquer tempo independentemente de comunicação prévia, o direito de vistoriar e fiscalizar o imóvel objeto do presente Termo, visando sempre, o fiel cumprimento das condições de uso aqui fixadas.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES:

Deverá o CESSIONÁRIO devolver ao Estado o objeto do presente termo em condições de manutenção e habitabilidade idênticas as quais o recebeu, bem como defender o imóvel de esbulhos possessórios que existam ou venham a existir, podendo adotar o procedimento legal que o caso exigir, e comunicar à Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos eventuais ocorrências de turbção do imóvel, que importem na tomada de medidas urgentes para defesa de sua dominialidade pública.

Termo de Cessão de Uso 2/2

**GOVERNO DO ESTADO**
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO
E DOS RECURSOS HUMANOS**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO****CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES:**

Para realização de benfeitorias, quer sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, necessitará o CESSIONÁRIO de autorização prévia e expressa do Departamento de Administração do Patrimônio do Estado. As benfeitorias e acessões, todas, sem exceção, que vierem a ser produzidas no bem, objeto deste instrumento Jurídico, serão integradas ao Patrimônio do Estado, desde a sua realização, não causando no final do presente Termo, qualquer reparação, indenização ou retenção.

CLÁUSULA OITAVA – DA REVOGAÇÃO:


O presente instrumento poderá ser rescindido por acordo entre as partes ou, a qualquer tempo, por inadimplemento de quaisquer de suas cláusulas, ou a qualquer momento por interesse da Administração Estadual.

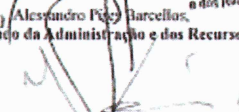
CLÁUSULA NONA – DAS CONTROVÉRSIAS E DO FORO:

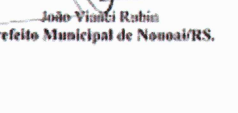
As questões que, por ventura, surgirem em decorrência deste Instrumento Jurídico serão resolvidas pelos partícipes administrativamente e, na impossibilidade de fazê-lo, serão dirimidas pelo Foro de Porto Alegre.


E, por estarem de pleno acordo com as cláusulas e condições anteriores, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

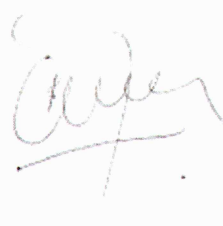
SARH, em Porto Alegre, _____


Luiz Antonio Philomena,
Secretário de Estado de Administração
e dos Recursos Humanos, Adjunto.


Alexandre Figueiredo Barcellos,
Secretário de Estado da Administração e dos Recursos Humanos.


João Vinícius Rubin
Prefeito Municipal de Nonoai/RS.







2126000001946



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

SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO

OFÍCIO Nº 2293/2025/DEAPE/SPE

Porto Alegre, 10 de dezembro de 2025

Excelentíssima Senhora
Adriane Perin de Oliveira
Prefeita Municipal de Nonoai
Rua Padre Manuel Gomez Gonzalez, nº 509
Nonoai – RS, 99600-000
E-mail: gabinete@nonoai.rs.gov.br e procuradorgeral@nonoai.rs.gov.br

Assunto: Ref. solicitação de compra direta de imóvel do patrimônio do Estado.
Processo nº 21/2600-0000194-6.

Senhora Prefeita,

Na oportunidade em que cumprimentamos Vossa Excelência, sirvo-me do presente para informar que o Laudo de Avaliação, emitido por empresa contratada pela Municipalidade, relativo ao imóvel matriculado sob o nº 10.049 no Registro de Imóveis da Comarca de Nonoai, cadastrado no sistema de Gestão Patrimonial de Imóveis do Estado – GPE, sob o nº 19.229, foi encaminhado à Divisão de Avaliações – DIAVA, do Departamento de Administração do Patrimônio Imobiliário para apreciação.

Em complementação ao Ofício nº 2281/2025/DIAVA/DEAPE/SPE, solicita-se manifestação da Municipalidade sobre o aceite do valor de avaliação do ativo imobiliário, bem como explanação acerca da forma em que se dará o pagamento.





2126000001946

A resposta será útil se encaminhada no prazo de 30 dias, a contar do recebimento deste, ao endereço eletrônico vendasimoveis@sppg.rs.gov.br referenciando o número do presente Ofício e do Processo em epígrafe. Caso o Município não se manifeste no prazo estipulado, o presente expediente será arquivado.

Sendo para o momento, renovamos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Maiquel Fernando de Sousa Póvoa
Diretor-Adjunto do DEAPE/SPE/SPGG



Av. Borges de Medeiros, 1501, Centro, Porto Alegre - RS
CEP: 90119-900 / Tel.: +55 (51) 3288-1299



2126000001946

Nome do documento: Of 2293-2025.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Maiquel Fernando de Sousa Povoá	SPGG / DEAPE / 349562001	10/12/2025 17:35:59

