



**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 120/2023**



**Terreno Urbano sem Benfeitorias  
Rua Santos Dumont, Lote Nº 50, Quadra Nº 05  
Morro Grosse - Panambi/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA  
AGOSTO/2023**



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 120/2023

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 6.516** e **GPE nº 2475**

#### Objetivo

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

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 19/1404-0013220-5 - Alienação**

#### Localização<sup>1</sup>

Rua Santos Dumont, Lote Nº 50, Quadra Nº 05 – Morro Grosse  
Panambi/RS

#### Área avalianda<sup>2</sup>

Área do terreno: **671,28 m<sup>2</sup>**

#### Proprietário<sup>3</sup>

Estado do Rio Grande do Sul

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 165.000,00**

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben  
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering  
Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, agosto de 2023

<sup>1</sup> Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 6.516 Livro 2-RG fls. 01 a 05

<sup>2</sup> Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 6.516 Livro 2-RG fls. 01 a 05

<sup>3</sup> Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 6.516 Livro 2-RG fls. 01 a 05





## SUMÁRIO

1	SOLICITANTE .....	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....	4
3	FINALIDADE .....	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	4
5	PROPRIETÁRIO .....	5
6	ENDEREÇO .....	6
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	8
9	METODOLOGIA .....	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	8
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	8
12	CONCLUSÃO .....	9
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO .....	10
14	ANEXOS .....	11





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

## 1 SOLICITANTE

DEAPE/SPE/SPGG

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

## 3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 19/1404-0013220-5 – Alienação**.

## 4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- Na **Certidão de Matrícula nº 6.516**, referência livro 2-RG, às fls. 001 a 005, datada de 31/07/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Panambi - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 2475**;
- No **PROA: 19/1404-0013220-5**;
- Nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- Nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **21/08/2023**.

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 (apenas alienação)

### 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;





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

- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

#### 4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada:**

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada como área do terreno o que consta na **Certidão de Matrícula nº 6.516**, referência livro 2-RG, às fls. 001 a 005, datada de 31/07/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Panambi – RS, e na **Ficha cadastral GPE nº 2475**.

➤ **Vistoria/ localização:**

Terreno urbano sem benfeitorias localizado a cerca de 1km do centro do município de Panambi, em bairro com características predominantemente residenciais e topografia irregular.

➤ **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<sup>4</sup>, 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.

## 5 PROPRIETÁRIO<sup>5</sup>

Estado do Rio Grande do Sul

<sup>4</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.

<sup>5</sup> Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 6.516 Livro 2-RG fls. 01 a 05





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

**6 ENDEREÇO<sup>6</sup>**

Rua Santos Dumont, Lote N° 50, Quadra N° 05 – Morro Grosse  
Panambi/RS

**7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**7.1 TERRENO**



**Imagem de localização (Google)**

Latitude: 28°16'50.89" S

Fonte: Google Earth 07/01/2023 (Acesso em agosto de 2023)

Longitude: 53°29'53.35" O

<sup>6</sup> Fonte: Conforme Certidão de Matrícula N° 6.516 Livro 2-RG fls. 01 a 05





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

Identificação	
Descrição conforme a Matrícula nº <b>6.516</b> :  IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, com a área de 671,28m <sup>2</sup> (seiscentos e setenta e um metros e vinte e oito decímetros quadrados), situado na Rua Santos Dumont, lado ímpar, na quadra nº 5, lote nº 50 do loteamento denominado "PARQUE BELA VISTA", setor 01, nesta cidade de Panambi, Estado do Rio Grande do Sul, dentro dos seguintes limites e confrontações: ao Norte, onde mede 55,92 metros, confronta com o lote nº 51; do proprietário; ao Sul, onde mede 55,96 metros, confronta com o lote nº 49 do proprietário; ao Leste, onde mede 12,00 metros, confronta com a Rua Santos Dumont; ao Oeste, onde mede 12,00 metros, confronta com terras de João Hartmann.	
Características da região e entorno	
Atividade predominante: Residencial	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Baixo	
Pavimentação logradouro: Pedra irregular	
Pavimentação passeio: Sem pavimentação	
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,	
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes	
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes	
Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Acima	
Vegetação: Grande porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Regular	
Topografia: Aclive acentuado	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno <sup>7</sup> : 671,28 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 12,00m	Confrontação da frente: Leste
Medida lateral 1 do terreno: 55,92m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 55,96m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 12,00m	Confrontação dos fundos: Oeste
Condição de ocupação*	
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)
<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado	

\*Conforme verificado na data de vistoria

<sup>7</sup> Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 6.516 Livro 2-RG fls. 01 a 05





## 8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Panambi localiza-se na região Noroeste do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 43.515<sup>8</sup>, e economia fortemente baseada em seu grande e diversificado parque industrial. Segundo informações dos agentes imobiliários locais, identificou-se as seguintes características de mercado:

<b>Desempenho do mercado</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Desaquecido</b>	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Aquecido
<b>Número de ofertas</b>	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Médio</b>	<input type="checkbox"/> Alto
<b>Liquidez</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Baixa</b>	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Absorção pelo mercado</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Demorada</b>	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Rápida

## 9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

( X ) **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **042/056**

( ) Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

**Método comparativo direto de dados de mercado**

**Grau de Fundamentação**  Grau I  Grau II  **Grau III**

Pontos obtidos: 17

**Grau de Precisão**  Grau I  Grau II  **Grau III**

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$Unitário = 1 / (0,0041187456 + 3,2359123e-06 * Área - 0,00053004365 * topografia - 0,0011462719 * 1/localização)$$

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²) - Área do lote em m².	671,28
Frente (m) - Frente/testada do lote em metros lineares*	12,00
Renda/bairro - (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)*	5,00
Vocação - Conforme entorno verificado:* 1 - unifamiliar (residências/lotes pequenos) 2 - multifamiliar padrão normal ou mista (pequenos comercios).	1,00
Esquina - Localização do lote em relação a quadra, sendo:* 0- Meio de Quadra 1- Esquina	0,00

<sup>8</sup> Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>







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

Topografia - Topografia do terreno sendo: 1-Declive 2-Aclive 3-Plano	2,00
Localização - Localização do terreno em relação a distância da praça central 1 - Até 1.000m da praça central 2 - Acima de 1.000m até 2.000m da praça central 3 - Acima de 2.000m da praça central	1,00

OBS: \* variáveis não utilizadas no modelo

11.1.2 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-11,35%	217,03	R\$ 145.687,28
<b>Calculado</b>	-	<b>244,82</b>	<b>R\$ 164.342,77</b>
Máximo	14,69%	280,78	R\$ 188.478,94

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	208,10	R\$ 139.693,37
<b>Calculado</b>	-	<b>244,82</b>	<b>R\$ 164.342,77</b>
Máximo	+15%	281,54	R\$ 188.992,17
<b>Valor calculado R\$ 164.342,77</b>			

**12 CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>9</sup>) de mercado:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 165.000,00**

(Cento e sessenta e cinco mil reais)

data de referência da avaliação: agosto/2023

<sup>9</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

### 13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

**ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4297369/02**

**RAFAEL PARMEGGIANI GERING**

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4859502/01**

**MARINA NOBRE CERQUEIRA**

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4860110/01**

**De acordo,**

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, agosto de 2023





**14 ANEXOS**

**14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Figura 1: Vista Lateral Norte



Fonte: Vistoria (21/08/2023)

Figura 2: Vista Numeração Predial Lindeira Norte



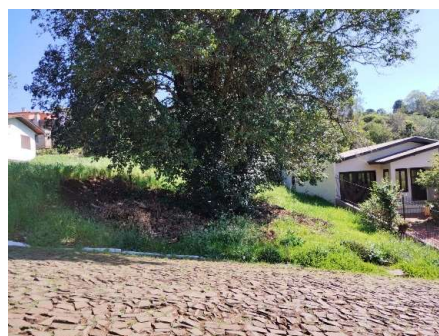
Fonte: Vistoria (21/08/2023)

Figura 3: Vista Lateral Sul



Fonte: Vistoria (21/08/2023)

Figura 4: Vista Frontal Leste Rua Santos Dumont



Fonte: Vistoria (21/08/2023)

Figura 5: Vista Norte Rua Santos Dumont



Fonte: Vistoria (21/08/2023)

Figura 6: Vista Sul Rua Santos Dumont



Fonte: Vistoria (21/08/2023)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 6.516



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Panambi
Ofício de Registro de Imóveis
Paulo Aloisio Weber - Oficial Registrador

CERTIFICO que a presente imagem é reprodução integral e autêntica da matrícula abaixo indicada, do Livro 2 - Registro Geral, com o seguinte teor:

OFICIO DO REGISTRO DE IMOVEIS
Comarca de Panambi - Estado do Rio Grande do Sul - BRASIL.
OFICIAL: Maria Edith Zimmermann
Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL
Matrícula Nº 6.516 Panambi, 29 de J A N E I R O de 1979 Folia 01. Prot. 6855.
IMÓVEL UM TERRENO URBANO, com a área de 671,28m2 (seiscentos e setenta e um metros e vinte e oito decímetros quadrados), situada na Rua Santos Dumont, lado ímpar, na quadra nº5, lote nº50 do loteamento denominado "PARQUE REIA VISTA", setor 01, nesta cidade de Panambi, Estado do Rio Grande do Sul, dentro dos seguintes limites e confrontações: ao Norte, onde mede 55,92 metros, confronta com o lote nº51, de propriedade do proprietário; ao Sul, onde mede 55,96 metros, confronta com o lote nº49 do proprietário; ao Leste, onde mede 12,00 metros, confronta com a Rua Santos Dumont; ao Oeste, onde mede 12,00 metros, confronta com terras de João Hartmann.
PROPRIETÁRIOS ALFREDO PITROWSKI, agricultor, casado com ROZINHA HEDI REINKE PITROWSKI, de afazeres domésticas, ambos brasileiros, inscritos no CPF sob nº028.093.890/04, residentes e domiciliados à Rua Pedro - Alvares, Cabral, 342, nesta cidade de Panambi.
REGISTRO anterior matrícula 6.466 fls. 01 de livro 2 Registro Geral, deste ofício.
Matrícula feita de acordo com apresentação de documentos hábeis....
Dou Fé. 095,00. OFICIAL:
R-1-6.516.-Prot.:7.418.-04-06-79.-TÍTULO: COMPRA E VENDA.-Por escritura pública lavrada aos 23 de maio de 1979, sob número 127 fls. 065v do livro nº 02 de Compra e Venda, no Tabelionato desta cidade, pelo tabelião PAULO WEDERROS proprietários ALFREDO PITROWSKI, agricultor, portador de T.E. nº746 da 115ª Zona/Panambi e sua mulher ROZINHA HEDI HEINKE PITROWSKI, de afazeres domésticas, portadora do I.E. 115ª 5592 da 115ª Zona/Panambi, ambos brasileiros, inscritos no CPF sob nº 028.093.890/04, residentes e domiciliados na rua Pedro Alvares Cabral nº 342, nesta cidade, representados por seu procurador TASSILO WALTER BRENDLER-CPF nº 053.621.990/72, e na OAB/RS sob nº 342, digo, OAB/RS nº 5127, VENDERAM o imóvel constante da matrícula UM TERRENO URBANO--
Continua no verso.....

.ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saes

Este documento foi assinado digitalmente por NICOLAS MATEUS CIECHOWICZ - 31072023 1346

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Holanda, 270 - Panambi/RS - CEP:98.280-000 - Telefone:(55)3376-9850 - e-mail:cartoriopanambi@gmail.com





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



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Panambi
Ofício de Registro de Imóveis
Paulo Aloisio Weber - Oficial Registrador

Continuação da Página Anterior

Continuação da matrícula 6.516.....
com a área de seiscentos e setenta e um metros quadrados e vinte e oito decímetros quadrados (671,28 m2), situado na rua Santos Dumont lado ímpar, distante ao norte, 68,60 metros da esquina da rua Dona Leopoldina, na quadra nº 5, lote nº 50 do loteamento denominado "Parque Bela Vista", Setor 01, no quarteirão compreendido entre as ruas: Santos Dumont, Carlos Von Koseritz, Maurício de Nassau e Dona Leopoldina, nesta cidade, confrontando-se: pela frente, ao Leste, onde mede 12,00 metros com a rua Santos Dumont; pelos fundos, ao Oeste, onde também mede 12,00 metros com terrenos de João Hartmann; ao Norte, por 55,92 metros confronta com o lote nº 51 de Genes João Muraro; e, ao Sul, por 55,96 metros com o lote nº 49 também de Genes João Muraro, para GENES JOÃO MURARO, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob número 007.359.650/72, portador da Carteira de Identidade RG nº 737.349-RS, residente e domiciliado na rua Ernesto Alves nº 330, na cidade de Ijuí-RS, casado com ISABEL THERESA MURARO, de lides domésticas, portadora da C.I. nº 400.134784-RS. Pelo preço de Cr\$53.780,00 (cinquenta e três mil setecentos e cinquenta cruzeiros). Dou Fé.....
C215,00. OFICIAL: [assinatura]

R-286.516.-Protocolo: 9.890.-25-08-80.-TÍTULO: COMPRA E VENDA.-Por escritura pública lavrada aos 12 de julho de 1979, sob número 208 fls. 057v. do livro nº 03 de Compra e Venda, no Tabelionato desta cidade, pelo Tabelião Paulo Weber, os proprietários GENES JOÃO MURARO e sua mulher ISABEL THERESA MURARO, acima qualificados, VENDERAM o imóvel constante da matrícula UM TERRENO URBANO, com a área de seiscentos e setenta e um metros quadrados e vinte e oito decímetros quadrados (671,28 m2), sem benfeitorias, situado na rua Santos Dumont, lado ímpar, nesta cidade, no loteamento denominado "Parque Bela Vista", distante ao Norte 68,60 metros da esquina da rua Dona Leopoldina, no quarteirão formado pelas Ruas Santos Dumont, Dona Leopoldina, Carlos Von Koseritz e Maurício de Nassau, lote número 50, da quadra 05, do Setor 01, confrontando-se: pela frente, ao Leste, por 12,00 metros com a rua Santos Dumont; pelos fundos, ao Oeste, também por 12,00 metros, entesta com terreno de João Hartmann; ao Norte, por 55,92 metros com o lote número 51 de Paulo Weber; e, ao Sul, por 55,96 metros, com o lote...

Continua a fls.2.....

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o número 19140400132205



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Arrendamento
Eletrônico Compartilhado



Este documento foi assinado digitalmente por NICOLAS MATEUS CIECHOWICZ - 31/07/2023 13:46

Endereço: Rua Holanda, 270 - Panambi/RS - CEP:98.280-000 - Telefone:(55)3376-9850 - e-mail:cartoriopanambi@gmail.com





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



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Panambi
Ofício de Registro de Imóveis
Paulo Aloisio Weber - Oficial Registrador

Continuação da Página Anterior

Para verificar a autenticidade, acesse https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 235461f7-48af-4185-89ca-3b5ab366cb2d

OFICIO DO REGISTRO DE IMOVEIS
Comarca de Panambi - Estado do Rio Grande do Sul - BRASIL
OFICIAL: Maria Edith Zimmermann
Ofic. Ajudante: Julieta Pompéo
LIVRO AF 2 - REGISTRO GERAL
Matricula nº 6.516/2 Panambi, 29 de J A N E I R O de 19 79 Folha 002.
Continuação da matrícula 6.516.....
nº 49 de Inocência Luiz Bithencorte, para INOCENCIO LUIS BITHENCORTE
tipógrafo, portador da Carteira de Identidade RG nº897.390-RS, inscri-
to no CPF sob nº 178.035.350/20, casado com REGINA DE FÁTIMA MALHEI-
ROS BITHENCORTE, residente e domiciliado na rua 7 de Setembro, nesta
cidade. Pelo preço de Cr\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil cruzeiros).
Dono F. C. 368,00. OFICIAL: [assinatura]

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Este documento foi assinado digitalmente por NICOLAS MATEUS CIECHONICZ - 31/07/2023 13:46

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Holanda, 270 - Panambi/RS - CEP:98.280-000 - Telefone:(55)3376-9850 - e-mail:cartoriopanambi@gmail.com





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



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Panambi
Ofício de Registro de Imóveis
Paulo Aloisio Weber - Oficial Registrador

Continuação da Página Anterior

Para verificar a autenticidade, acesse https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 2354617-45af-4185-89ca-3b5ab366ca2d

Continuação da matrícula 6.516 anverso fls.2.....
nº 51 de Paulo Weber;e, do Sul, por 99,96 metros com o lote nº 49-
de Irma Simon, poro SILVO SIMON, brasileiro,corretor de Imóveis, --
portador da Carteira de Identidade RG nº 2013765157-RS inscrito no
CPF nº 1UU.407.300/34,casado pelo regime da comunhao de bens com -
HELGA WINTER SIMON,brasileira, representante,portadora da Carteira
de Identidade RG n) 1001146701,residentes e domiciliados na rua Ja
cob Bock,nº289,nesta cidade; ARNO FELDMANN ,brasileiro,comerciante,
portador da Carteira de Identidade RG nº 3004377788-RS,inscrito no
CPF nº 065.165.210/34,casado pelo regime da comunhao de bens com -
ROSANE FELDMANN, professora,portadora da Carteira de Identidade RG
nº1016761031-RS,residente e domiciliado na rua Barão do Rio Branco,
nº 854n nesta cidade. Pelo preço de Cr\$290.000,00(duzentos e noveun
ta mil cruzeiros).Dou Fé.E3.907,00.....
OFICIAL: *[assinatura]*
R-3-6.516.-Protocolo:15.946.-02-04-B4.-1ÍIULO:DAÇÃO.-Por escritura
pública de dação em pagamento lavrada aos 15 de março de 1.984,sob
número 10.948 fls.012 do livro nº 153 de Trans.Diversas,no Tabelião
nato desta cidade,pelo Tabelião Paulo Weber, de um lado, como ou-
torgantes dadores, os proprietários SILVIO SIMON e sua mulher HEL-
GA WINTER SIMON; ARNO FELDMANN e sua mulher ROSANE FELDMANN,acima-
qualificados, representados por seu procurador Arno Winter,incori-
to na OAB/RS sob nº 8857 e no CPF/MF sob nº 028.100.180/49,todos -
acime qualificados, DAÇÃO em pagamento do imóvel constante da ma-
tricula já recharacterizado ao outorgado credor e tomador, o ESTADO
DO RIO GRANDE DO SUL, autorizado conforme processo nº13393-SF,re-
presentado pelo Dr.Derival Torres Pereira,Coordenador,Regional de
Arrecadação de Ijuí,matricula nº 1.038.703.0,inscrito no CPF sob -
número 007.793.030,portador da Carteira de Identidade RG nº29004772
175-RS,consoante a portaria nº 1.785,expedida pelo Secretário de
Fazenda do Estado do Rio Grande do Sul, Sr.Clóvis Jacobi,em 20 de-
junho de 1.983, da qual uma cópia acha-se arquivada e registrada -
no Tabelionato;e, ainda como interveniente devedora, a firma MALHA
RIA WINTER LTDA.,sociedade por quotas de responsabilidade limita-
da,estabelecida na rua 7 de Setembro,769,nesta cidade,inscrita no-
CPF/MF sob nº 88.701.214/0001-36, representada por seu sócio-gu-
Continua a fls.3.....

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saes

Esse documento foi assinado digitalmente por NICOLAS MATEUS CIECHOWICZ - 31/07/2023 13:46

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Holanda, 270 - Panambi/RS - CEP:98.280-000 - Telefone:(55)3376-9850 - e-mail:cartoriopanambi@gmail.com





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



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Panambi
Ofício de Registro de Imóveis
Paulo Aloisio Weber - Oficial Registrador

Continuação da Página Anterior

OFICIO DO REGISTRO DE IMOVEIS
Comarca de Panambi - Estado do Rio Grande do Sul - BRASIL
OFICIAL: Maria Edith Zimmermann
Ofc. Ajudante: Julieta Pompéo
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL.
Matrícula Nº 6.516/3 Panambi, 29 de J A N E I R O de 19 79 FOLIA 003
Continuação da matrícula 6.516 anverso fol 2....
rente. Atno Winter-CPF nº 028.100.180/49. Avaliado pelo importân-
cia de Cr\$700.000,00(novecentos mil cruzzeiros), que representam os
débitos fiscais inscritos como dívida ativa de responsabilidade da
Malharia Winter Ltda., já vencidos e não pagos. Dou Fé.ER.620,00...
OFICIAL: [Signature]

Para verificar a autenticidade, acesse https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash: 230461f7-49af-418c-89c9-3b5ab366cb2d

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.regidores.onr.org.br
Esse documento foi assinado digitalmente por NICOLAS MATEUS CIECHOWICZ - 31072023 13:46

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé (art. 19, §1º, da Lei 6.015/73).

Panambi, 31 de julho de 2023, Total: Nihil
Ceridão 5 páginas: Nihil (0409,04,2000022,17483 = Nihil)
Busca em livros e arquivos: Nihil (0409,02,2000015,52588 = Nihil)
Processamento eletrônico de dados: Nihil (0409,01,2000019,55968 = Nihil)

QR code
A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
097329 53 2023 00011179 94

Nicolas Mateus Ciechowicz - Escrevente Autorizado

Endereço: Rua Holanda, 270 - Panambi/RS - CEP:98.280-000 - Telefone:(55)3376-9850 - e-mail:cartoriopanambi@gmail.com







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

FICHA GPE Nº 2475



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 2475

**DADOS GERAIS**

Número do Cadastro:	2475	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	19/1404-0013220-5
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	NIRF:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:	3897	CAR:	
Uso irregular:		<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	0,8712000		

**BAIXA IMÓVEL**

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

**PROCESSOS**

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
28/07/2023	19140400132205	09/07/2019	Imóveis	Desafetação	Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PANAMBI
Bairro/Distrito:	MORRO GROSSE
Logradouro/Localidade:	RUA SANTOS DUMONT
Numero/Lote:	50
Quadra:	
Complemento:	Lote 50 Quadra 5
CEP:	
Ponto Referência:	

**PROPRIEDADE**

Situação regularização Estado:	REGULARIZADO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	8516
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI
Comarca:	PANAMBI
Data do Registro:	15/03/1984
Forma de Incorporação:	DAÇÃO EM PAGAMENTO
Valor de Incorporação:	R\$ 1,00
Propriedade / Posse:	RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:	
Certidão autorizativa transf.:	

08/08/2023

pag. 1 de 2





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2475

TERRENO

Matriculada

Área Total (m<sup>2</sup>): 671,28  
Frente (m): 12,00  
Área com fração (m<sup>2</sup>): 0,0000  
Fração Ideal (m<sup>2</sup>): 0,000000  
Profundidade Equivalente (m):  
Área Disponível (m<sup>2</sup>): 671,28

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
25530	D	AUTORIZADA	

VISTORIA

Data da vistoria: 31/08/2015  
Empresa vistoriadora: EMPRESA 1  
Vistoriador (a): VISTORIADOR 1  
Observações da vistoria: No sistema não consta a opção "Fensterseifer" como Bairro/Distrito. Foi colocado "Bairro Morro Grosse" por ser o bairro mais próximo do imóvel.  
Situação de localização: Localizado  
Obstruído: Não  
Motivo da obstrução:  
Contato no local:  
Telefone do contato: Edith Zart - Vizinho do imóvel  
(55)-3375-2212  
Pertence ao Estado do RS: Pertence

08/08/2023

pag. 2 de 2





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

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL REALIZADO PELA EMPRESA EMPROL ENGENHARIA E PROJETOS LTDA





**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Relatório Completo

**MODELO: MODELO TERRENO PANAMBI**

**Data: 29/08/2023**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 56	Total	: 8
Utilizados	: 42	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 38

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y**

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,54056	Total	: 0,00005
Determinação	: 0,29221	Residual	: 4256359,53887
Ajustado	: 0,23633	Desvio Padrão	: 0,00092

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 5,22937	D-Calculado	: 1,95767
Significância	: < 0,02000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	59
-1,64 a +1,64	90	97
-1,96 a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 1 / ( 0,004119 + 0,000003 * X_1 + -0,000530 * X_2 + -0,001146 * 1/X_3 )$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 306,26	Coefic. Aderência	: 0,08003
Varição Total	: 316965,25	Varição Residual	: 291599,93
Variância	: 7546,79	Variância	: 7673,68
Desvio Padrão	: 86,87	Desvio Padrão	: 87,60

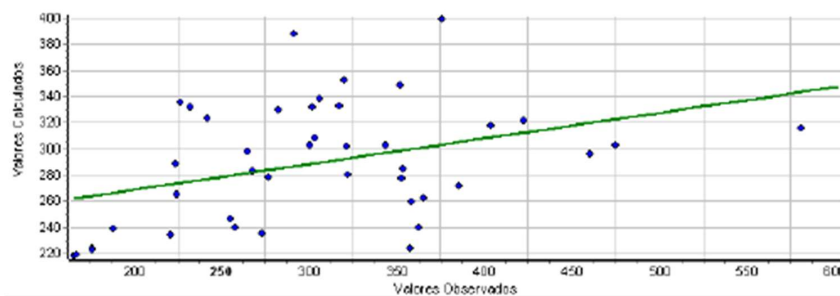




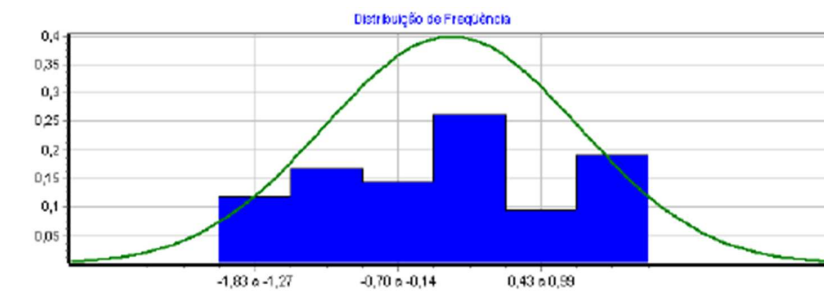
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

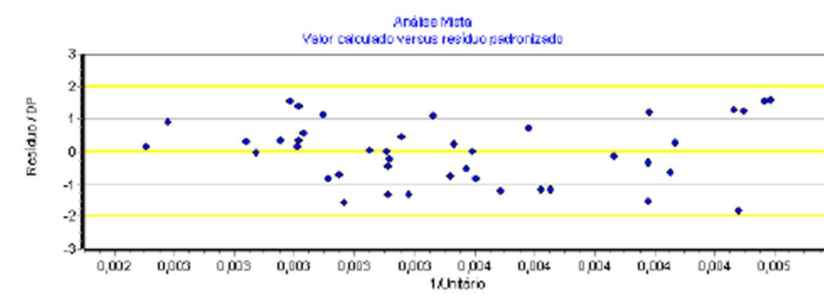
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



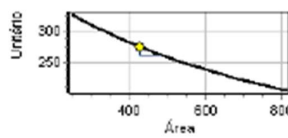


**Relatório Completo**

**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

**X<sub>1</sub> Área**

Área do lote em m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 813,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -4,77 % na estimativa



**\* Frente**

Frente/testada do lote em m.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 10,00 a 44,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo

**\* Renda Bairro**

Média em salários mínimos do bairro, CENSO 2010 IBGE.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 3,14 a 7,64  
 Impacto esperado na dependente: Positivo

**\* Vocação**

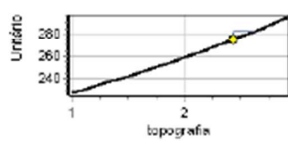
Conforme entorno verificado:  
 1 - Unifamiliar (residências/lotes pequenos)  
 2 - Multifamiliar padrão normal ou mista (pequenos comércios).  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Micronumerosidade: atendida.

**\* Esquina**

Localização do lote em relação a quadra, sendo:  
 0- Meio de Quadra  
 1- Esquina  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Micronumerosidade: atendida.

**X<sub>2</sub> topografia**

Topografia do terreno sendo:  
 1-Declive  
 2-Aclive  
 3-Plano  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1,00 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 3,00 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



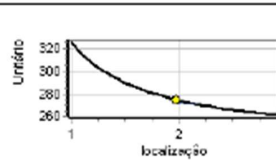


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**Relatório Completo**

**X<sub>3</sub> localização**

Localização do terreno em relação a distância da praça central  
 1 - Até 1.000m da praça central  
 2 - Acima 1.000m à 2.000m da praça central  
 3 - Acima de 2.000m da praça central  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1,00 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -1,44 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**Y Unitário**

Valor em R\$ do m<sup>2</sup> multiplicado pelo Fator Oferta.  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 166,05 a 581,40  
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,23633)
X <sub>1</sub> Área	x	2,19	3,44	0,16161
X <sub>2</sub> topografia	x	-3,05	0,41	0,07319
X <sub>3</sub> localização	1/x	-1,94	6,04	0,18259

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	topografia	localização	Unitário
X <sub>1</sub>	x	18	38	34	
X <sub>2</sub>	x	5	11	44	
X <sub>3</sub>	1/x	31	4	30	
Y	1/y	21	-41	-20	





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

**14.4 DADOS DA AMOSTRA**

Dado	Endereço	Observação	Área	Frente	Renda Bair	Vocação	Esquina	topografia	localização	Unitário
* 1	Loteamento Altos da Colina- Bairro Italeia	Heckler Corretores de Imóveis	300,00	12,00	4,06	1,00	0,00	2,00	3,00	384,00
2	Bairro Trentini	Athena REF. TE311	300,00	13,00	3,83	1,00	0,00	1,00	3,00	258,00
3	Rua Fankfurt, Bairro Italiana	Athena REF. TE260	298,00	12,00	4,06	1,00	0,00	3,00	3,00	422,82
4	Loteamento Altos da Floresta-Bairro Italeia	Heckler Corretores de Imóveis	250,00	12,00	4,06	1,00	1,00	3,00	3,00	306,00
* 5	Bairro vila Nova	Heckler Corretores de Imóveis	1.515,00	13,80	4,20	1,00	0,00	3,00	2,00	160,40
* 6	Bairro Pavão	VF Imoveis COD 22	1.263,60	35,10	2,48	1,00	1,00	3,00	2,00	128,21
* 7	Rua Morengaba, Bairro São Jorge	Athena REF. TE375	930,00	42,00	3,80	1,00	1,00	2,00	2,00	325,30
8	Rua Passo da Fúza, Bairro italiana	Athena REF. TE63	813,00	44,00	4,06	1,00	1,00	3,00	2,00	166,05
* 9	Rua Santa Cruz, Bairro bela Vista	Athena REF. TE324	735,00	21,00	5,02	1,00	0,00	1,00	1,00	275,51
* 10	Bairro Zona Norte	VF Imoveis COD 42	724,30	30,00	4,08	1,00	0,00	1,00	2,00	173,96
* 11	Rua Guilherme José Schautich, Bairro Fátima	Athena REF. TE82	680,00	14,00	2,48	1,00	0,00	2,00	2,00	132,35
12	Rua Santa Cruz, Bairro bela Vista	Athena REF. TE323	560,00	14,00	5,02	1,00	0,00	1,00	1,00	273,21
13	Bairro Bela Vista	Athena REF. TE328	548,00	13,00	5,02	1,00	0,00	2,00	1,00	385,95
14	Rua Dom Pedro II, Bairro medianeira	Athena REF. TE215	546,00	16,00	7,64	1,00	0,00	3,00	1,00	403,85
15	Rua Camaquã, Bairro arco iris	Athena REF. TE352	527,00	12,00	3,64	1,00	0,00	3,00	3,00	358,63
16	Bairro Becker	Athena REF. TE359	525,00	15,00	4,01	1,00	0,00	2,00	2,00	188,57
17	Rua Republica, Bairro Bela Visyta	Athena REF. TE325	520,00	13,00	5,02	1,00	0,00	2,00	1,00	276,92
18	Rua Roberto Ruif, Bairro Arco Iris	Athena REF. TE136	517,00	12,00	3,64	1,00	0,00	3,00	3,00	365,57
19	Rua Gaspar braga do Amaral, Bairro Fátima	Athena REF. TE220	510,00	17,00	6,14	1,00	0,00	3,00	1,00	282,35
20	Bairro Zona Norte	VF Imoveis COD 3	510,00	15,00	4,08	1,00	0,00	3,00	2,00	352,94
21	Rua Gaspar braga do Amaral, Bairro Fátima	Athena REF. TE219	504,00	17,00	6,14	1,00	0,00	3,00	1,00	232,14
22	Rua Heinrich Feldmann, Bairro Érica	Athena REF. TE323	500,00	27,00	5,16	1,00	1,00	3,00	2,00	322,20
* 23	Rua Amazonas, Bairro arco iris	Athena REF. TE137	498,00	12,00	3,64	1,00	0,00	3,00	3,00	686,75
24	Rua Passo da Fúza, Bairro italiana	Athena REF. TE105	487,00	12,00	4,06	1,00	0,00	3,00	2,00	267,97
25	Bairro Érica	VF Imoveis COD 37	483,21	14,63	5,16	1,00	1,00	3,00	2,00	353,88
* 26	Rua Edelburgo, Bairro Italiana	Athena REF. TE240	461,00	12,00	4,06	1,00	0,00	1,00	2,00	263,56
27	Rua Getulio vargas, Bairro Fátima	Athena REF. TE150	460,00	15,00	6,14	1,00	0,00	3,00	1,00	352,17
28	Rua Henrique Plegge, Bairro Zona Norte	Athena REF. TE127	458,00	14,00	4,08	1,00	0,00	1,00	2,00	176,86
29	Bairro Zona Norte	VF Imoveis COD 4	452,20	13,30	4,08	1,00	0,00	1,00	2,00	358,25
30	Rua Julio de Castilhos, Bairro Fátima	Athena REF. TE161	450,00	15,00	6,14	1,00	0,00	3,00	1,00	320,00
31	Rua Paulo Riedner, Bairro Becker	Athena REF. TE275	448,00	13,00	4,01	1,00	0,00	1,00	2,00	176,79
32	Rua Luiz Schaffazick, Bairro centro	Athena REF. TE295	440,00	20,00	5,96	1,00	0,00	3,00	2,00	460,23
* 33	Bairro Érica	Heckler Corretores de Imóveis	420,00	14,20	5,16	1,00	1,00	3,00	2,00	197,14
34	Bairro São Jorge	VF Imoveis COD 35	420,00	17,00	3,80	1,00	0,00	3,00	2,00	321,43
35	Bairro Arco Iris	VF Imoveis COD 54	420,00	14,00	3,64	1,00	0,00	1,00	3,00	167,14
36	Bairro Planalto	Heckler Corretores de Imóveis	418,67	15,93	3,40	1,00	0,00	3,00	2,00	343,95
37	Rua Henrique Rehn, Bairro Kuhn	Athena REF. TE206	400,00	10,00	4,75	1,00	0,00	2,00	2,00	225,00
* 38	Bairro Zona Norte	VF Imoveis COD 20	400,00	13,00	4,08	1,00	0,00	2,00	2,00	157,50
* 39	Rua 15 de Novembro, Bairro Piratini	Athena REF. TE357	398,00	12,00	4,37	1,00	0,00	3,00	2,00	180,45
40	Rua da Palmeira, Morro do Gosse	Athena REF. TE322	387,00	15,00	5,00	1,00	0,00	2,00	1,00	581,40
41	Bairro Zona Norte	Heckler Corretores de Imóveis	386,75	17,00	4,08	1,00	0,00	1,00	2,00	221,07
* 42	Rua Nicarágua, Bairro Zona Norte	Athena REF. TE288	380,00	15,00	4,08	1,00	0,00	3,00	2,00	182,37
43	Bairro Arco Iris	Heckler Corretores de Imóveis	373,72	11,25	3,64	1,00	0,00	3,00	3,00	264,90
44	Rua Castro Alves, Bairro Fensterseifer	Athena REF. TE117	370,00	10,00	4,13	1,00	0,00	3,00	1,00	291,89
45	Rua do Rincão, Bairro Planalto	Athena REF. TE353	360,00	17,00	3,40	1,00	0,00	1,00	2,00	362,50
46	Rua Santa Catarina, Bairro Arco Iris	Athena REF. TE306	360,00	12,00	3,64	1,00	0,00	3,00	3,00	475,00
47	Rua Taquara, Bairro arco Iris	Athena REF. TE176	359,00	12,00	3,64	1,00	0,00	3,00	3,00	300,84
48	Rua Maria Rita Muller, Bairro Planalto	Athena REF. TE370	353,00	14,00	3,40	1,00	0,00	3,00	2,00	242,21
49	Rua Erechim, Bairro bela Vista	Heckler Corretores de Imóveis	347,30	13,00	5,02	1,00	0,00	3,00	1,00	375,76
50	Rua Getulio vargas, Bairro Fátima	Athena REF. TE121	341,00	13,00	6,14	1,00	0,00	3,00	3,00	303,52
51	Bairro Zona Norte	Heckler Corretores de Imóveis	327,80	11,00	4,08	1,00	1,00	3,00	2,00	302,01
52	Rua Osmino Stiegemeier, Bairro Alto Par	Athena REF. TE336	326,00	11,00	3,14	1,00	0,00	3,00	2,00	317,48
53	Rua Exp. Ervino Carlos Pott, Bairro Zon	Athena REF. TE238	324,00	17,00	4,08	1,00	0,00	1,00	2,00	255,56
54	Rua Portugal, Bairro Zona Norte	Athena REF. TE226	318,00	12,00	4,08	1,00	0,00	3,00	2,00	226,42
* 55	Rua Assis Brasil, Bairro Italiana	Athena REF. TE103	315,00	15,00	4,06	1,00	0,00	2,00	3,00	800,00
56	Bairro Alto Paraíso	VF Imoveis COD 26	301,84	14,75	3,14	1,00	0,00	2,00	2,00	223,63







**14.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

**FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	x	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	x	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	x	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%	x	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de <del>Snedecor</del>	1%	x	2%		5%	
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>17 Pontos</b>			

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011		
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)		
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	x
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	x
d)	Adoção da estimativa central.	x
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>		<b>GRAU III</b>

**PRECISÃO**

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

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>		<b>244,82</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	280,78
	MIN	217,03
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	14,89%
	MIN	-11,35%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>26,04%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>





19140400132205

**Nome do documento:** LAUDO 120 2023 GPE 2475 Terreno Urbano Panambi.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	05/09/2023 15:54:02
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	05/09/2023 16:12:50
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	06/09/2023 09:02:07
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	06/09/2023 23:39:59

