



	Nº 28/2025 - Uso Restrito - Atuação 7437202 Processo Nº <u>5022338-59.2016.8.21.0001</u>	DA-EGPA-SOP
---	--	--------------------



Tipologia: casa ¹

Rua Francisco Pinheiro, 527
Centro, Palmeira das Missões/ RS ²

¹ Matrícula 25.379 corresponde a 50% da casa de moradia construída e mais benfeitorias, com o respectivo terreno urbano.

² Endereço conforme Cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Palmeira das Missões/RS

AVALIAÇÃO (USO RESTRITO)

Solicitante/Requerente

PF/EAF/ Adriana Bertolin

Objeto

Casa³ – matrícula 25.379 (Registro de Imóveis de Palmeira das Missões - RS)

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir Processo Nº 5022338-59.2016.8.21.0001 - Atuação 7437202

Localização⁴

Rua Francisco Pinheiro, 527
Centro, Palmeira das Missões/ RS

Área Construída⁵/Área Terreno

138,28m² / 484,00m²

Metodologia / Tratamento de dados

Comparativo Direto de Dados de Mercado / Inferência Estatística

Resultados da Avaliação / Especificação

Valor estimado: R\$ 512.461,53

Mínimo Intervalo de confiança: R\$ 487.416,48

Valor estimado Média: R\$ 512.461,53

Máximo Intervalo de confiança: R\$ 537.506,38

Precisão III Fundamentação II

PARTE CORRESPONDETE À MATRÍCULA 25.379⁶ (50%): R\$ 256.230,76

Responsáveis Técnicos

Maiga Marques Dias

Passo Fundo/RS, março de 2025

³ Matrícula 25.379 corresponde a 50% da casa de moradia construída e mais benfeitorias, com o respectivo terreno urbano.

⁴ Endereço conforme Cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Palmeira das Missões/RS. Na matrícula consta número 11.

⁵ Área construída conforme Cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Palmeira das Missões/RS

⁶ Matrícula 25.379 do RI de Palmeira das Missões: uma parte (50%), na casa de moradia construída e mais benfeitorias, com o respectivo terreno urbano (11,00m x 44,00m), que perfaz 484,00m².

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1/2019** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2/2011** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na certidão de matrícula 25379 (Registro de Imóveis de Palmeira das Missões - RS), conforme documento de 18/06/2024 (desatualizado);

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel (**externa***), realizada em 17/03/2025.

Vistoriador: Maiga Marques Dias.

- em informações obtidas no cadastro imobiliário emitido pela Prefeitura de Palmeira das Missões/RS;

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.);

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados;

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**;

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho;

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

O **laudo de avaliação de uso restrito** obedece às condições específicas no que tange a sua confidencialidade, finalidade ou utilização.

Foi adotada **situação paradigma** por ausência de vistoria interna do bem, conforme item 7.3.5.2 da ABNT, NBR 14653:2, prosseguindo os trabalhos **com base na alínea "c"**.

- ANEXOS – DOCUMENTAÇÃO
- MEMÓRIA DE CÁLCULO/ESPECIFICAÇÃO

CNM: 098194.2.0025379-23

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis - COMARCA DE PALMEIRA DAS MISSÕES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
25.379-Fls.01

Palmeira das Missões, 09 de junho de 2010.

IMÓVEL: Uma parte correspondente a NCr\$ 5,00, na casa de moradia construída e mais benfeitorias, com o respectivo terreno urbano quem 11,00 (onze metros) de frente por 44,00m (quarenta e quatro metros) de fundos, o que perfaz uma área de quatrocentos e oitenta e quatro metros quadrados (484,00m²), sito nesta cidade, à Rua Francisco Pinheiro, nº 11, confrontando: **NORTE**, com a Rua Francisco Pinheiro; ao **SUL**, com Clodomiro Ardenghi; ao **LESTE**, com os transmitentes; ao **OESTE**, com terreno devolutos; avaliado em NCr\$ 10,00. **PROPRIETÁRIA:** EMILIA MARTINS RODRIGUES, brasileira, viúva, doméstica, residente e domiciliada nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 40.979, do Livro 3-BD, folhas 166, deste Ofício. **OBSERVAÇÕES:** Nada Consta. Emolumentos: R\$ 11,10. Selo Digital: 0407.02.0900007.01564 - R\$ 0,30. Substituta *Carolef* Eliane A. P. Scalei

AV.1/25.379. Data: 09 de junho de 2010. Protocolo: 145.399. **AVERBAÇÃO DE ÓBITO.** Certifico que conforme certidão de óbito que a senhora EMILIA MARTINS RODRIGUES, que também se assina Emilia Couto da Silva, proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 25.379, faleceu na cidade de Palmeira das Missões-RS, em data de dez de outubro de mil novecentos e noventa e seis (10/10/1996), conforme termo de óbito lavrado no Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, às fls. 069, do livro C-16, sob nº 5693. Emolumentos: R\$ 43,70. Selo Digital: 0407.04.0900007.01121 - R\$ 0,50. Substituta *Carolef* Eliane A. P. Scalei

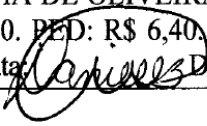
R.2/25.379. Data: 09 de junho de 2010. Protocolo: 145.399. **TÍTULO: LEGÍTIMA E CESSÃO DE LEGÍTIMAS. TRANSMITENTE:** o Espólio de EMILIA MARTINS RODRIGUES, que também se assina, EMILIA COUTO DA SILVA, brasileira, residente e domiciliada na cidade de Palmeira das Missões/RS. **ADQUIRENTES:** CLARICE MARTINS RODRIGUES DE OLIVEIRA, aposentada, inscrita no CIC nº 086.291.450-72, e seu marido JOÃO LUIZ PADILHA DE OLIVEIRA, instalador, inscrito no CIC nº 308.783.220-00, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Francisco Pinheiro, nº 527, na cidade de Palmeira das Missões/RS. **FORMA DO TÍTULO:** Formal de partilha extraído dos autos de Processo de Arrolamento nº 020/1.07.0000997-1 - 1º CJ da Comarca da cidade de Palmeira das Missões/RS, transitou em julgado aos 19/07/2007, e passado aos 23/04/2010, pelo juíza de direito da 1ª vara Dr. Keila Silene Tortelli. **IMÓVEL TRANSMITIDO:** a parte correspondente de NCr\$ 3,00 na casa de moradia construída e mais benfeitorias com o respectivo terreno urbano, com a área de quatrocentos e oitenta e quatro metros quadrados (484,00m²), localizado na Rua Francisco Pinheiro, nesta cidade, avaliado em NCr\$ 10,00, objeto da matrícula sob nº 25.379 deste livro. **VALOR:** vinte e cinco mil reais (R\$ 25.000,00), em 04/04/2007. **CONDIÇÕES:** Adquirido através de Escritura Pública de cessão e transferência de direitos hereditários lavrada às folhas 141 do Livro nº 297 sob nº 36.967, pela Substituta da Tabeliã desta Cidade, Hilda Janice Nicola Boeri, em data de 13/10/2006, onde Maria Alice Couto da Silva, Leony Couto da Silva e sua esposa Glacir Couto da Silva, cederam todos os seus direitos hereditários em favor de Clarice Martins Rodrigues de Oliveira, pelo valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), sendo o ITBI no valor de R\$ 218,00 devidamente recolhido conforme guia nº 1997/07 em data de 13/07/2007 aos cofres municipais. Emolumentos: R\$ 167,70. Selo Digital: 0407.06.0900007.00731 - R\$ 4,00. Substituta *Carolef* Eliane A. P. Scalei.

Av.3/25.379: Palmeira das Missões/RS, 26 de dezembro de 2023. Protocolo: 197.394 de 06/11/2023. **TÍTULO: PENHORA. EXECUTADOS:** JOÃO LUIZ PADILHA DE OLIVEIRA, instalador, inscrito no CPF nº 308.783.220-00, portador da CI/RG-RS nº 1039761711, casado com CLARICE

CONTINUA NO VERSO

CNM: 098194.2.0025379-23

 Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MARTINS RODRIGUES DE OLIVEIRA, aposentada, inscrita no CPF nº 086.291.450-72, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Taquara, nº 376, apto. 102, bairro Petrópolis, na cidade de Porto Alegre/RS. **EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, inscrito no CNPJ sob nº 87.934.675/0001-96, com sede social na cidade de Porto Alegre-RS. **FORMA DO TÍTULO:** Termo de penhora extraído dos autos do processo de execução fiscal sob nº 5022338-59.2016.8.21.0001/RS, que tramita no Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul, na 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS. **IMÓVEL PENHORADO:** Uma parte correspondente de NCr\$ 5,00 na casa de moradia construída e mais benfeitorias, com o respectivo terreno urbano, com a área de quatrocentos e oitenta e quatro metros quadrados (484,00m²), localizado na Rua Francisco Pinheiro, nº 11, nesta cidade; Objeto do R.2 da presente matrícula. **VALOR DA AÇÃO:** Cinco mil, quatrocentos e treze reais e trinta e três centavos (R\$ 5.413,33). **FIEL DEPOSITÁRIO:** O proprietário, JOÃO LUIZ PADILHA DE OLIVEIRA. Emolumentos: (PEPO) R\$ 104,50. Selo Digital: 0407.06.2100006.00517 - R\$ 32,30. PED: R\$ 6,40. Selo Digital: 0407.01.2300009.05473 - R\$ 1,80. D.B.M. A 2ª Registradora Substituta  Danielle Barbosa Machado.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponível
em www.registradores.rs.gov.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





MUNICÍPIO DE PALMEIRA DAS MISSÕES

**IPTU e Taxas
Espelho Cadastral**

Cadastro Imobiliário: 15075 Data Espelho: 17/03/2025 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não
Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0

Pág 1 / 2

Cadastro Imobiliário(Unidade): 15075				Ano Cadastro: 2025	
Informações do Imóvel					
Cadastro : 15075	Insc. Imob. : 01.005.0012.0001.001		Insc. Imob. Anterior :		
Matrícula :			Data Cadastro : 18/02/2015		
Endereço do Imóvel					
Logradouro : Rua FRANCISCO PINHEIRO, 527					
Bairro : 1 - Centro					
Complemento :	Inf. Comp. :	Bloco/Apto : /			
Loteamento :	Edifício :				
Quadra : 5	Lote : 0012				
Garagem :	Loja :	Sala :			
Informações da Unidade					
Área Comum: 0,00	Afast. Frontal: 0,00	Nro. Pavimentos: 0	Área const. Unidade: 138,28		
Informações do Proprietário					
Proprietário : 390429 - CLARICE MARTINS RODRIGUES DE OLIVEIRA (ESPÓLIO)	CPF/CNPJ : 086.291.450-72	RG/Insc. Est. : 8030126679			
Cidade : Palmeira das Missões	Estado : RS	CEP : 98.300-000			
Bairro : 1 - Centro	Logradouro: : Rua FRANCISCO PINHEIRO, 527				
150 - Informações Unidade					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
53 - Situação (Edificação)	1 - Normal (Tributário)	60 - Tipo de Construção	2 - Mista		
59 - Tipo de Ocupação	2 - Residencial	62 - Tipo de Edificação	1 - Casas		
61 - Estado da Construção	2 - Normal	64 - Situação de Ocupação	2 - Residencial		
99 - Idade Construção	36				
152 - Informações Gerais					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
5 - Situação de Ocupação	1 - Própria	58 - Data da Construção	01/01/1984		
9 - Taxa de Serviços Urbanos	2 - Tributado	80 - Calcula Taxa de Lixo?	2 - Sim		
63 - Posição do Logradouro	1 - Isolada	82 - Possui Água	1 - Não		
83 - Coleta de Lixo	1 - Não	92 - Taxa de Lixo	2 - Sim		
		96 - Alíquota IPTU	0,40		
154 - Dados Migração					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
51 - Valor Venal Edificação	48.718,80	50 - Valor Venal Terreno	348.783,26		
95 - Valor M² Construção	352,32	52 - Valor Venal do Imóvel	397.502,07		
		76 - Área Ideal do Terreno	405,71		
		94 - Valor M² Terreno	859,66		
		98 - Fração Ideal(englobados)	78,43		



MUNICÍPIO DE PALMEIRA DAS MISSÕES

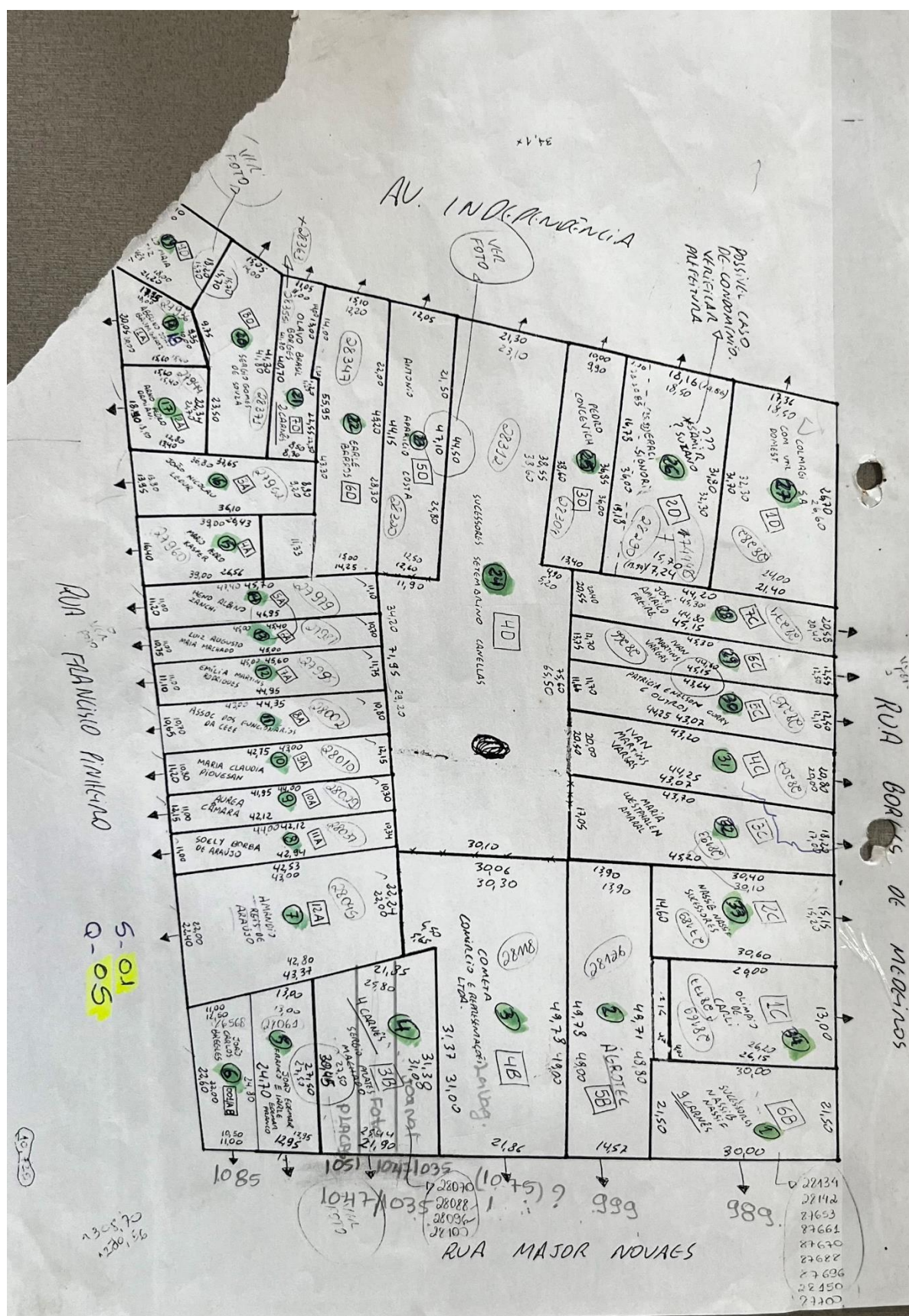
IPTU e Taxas

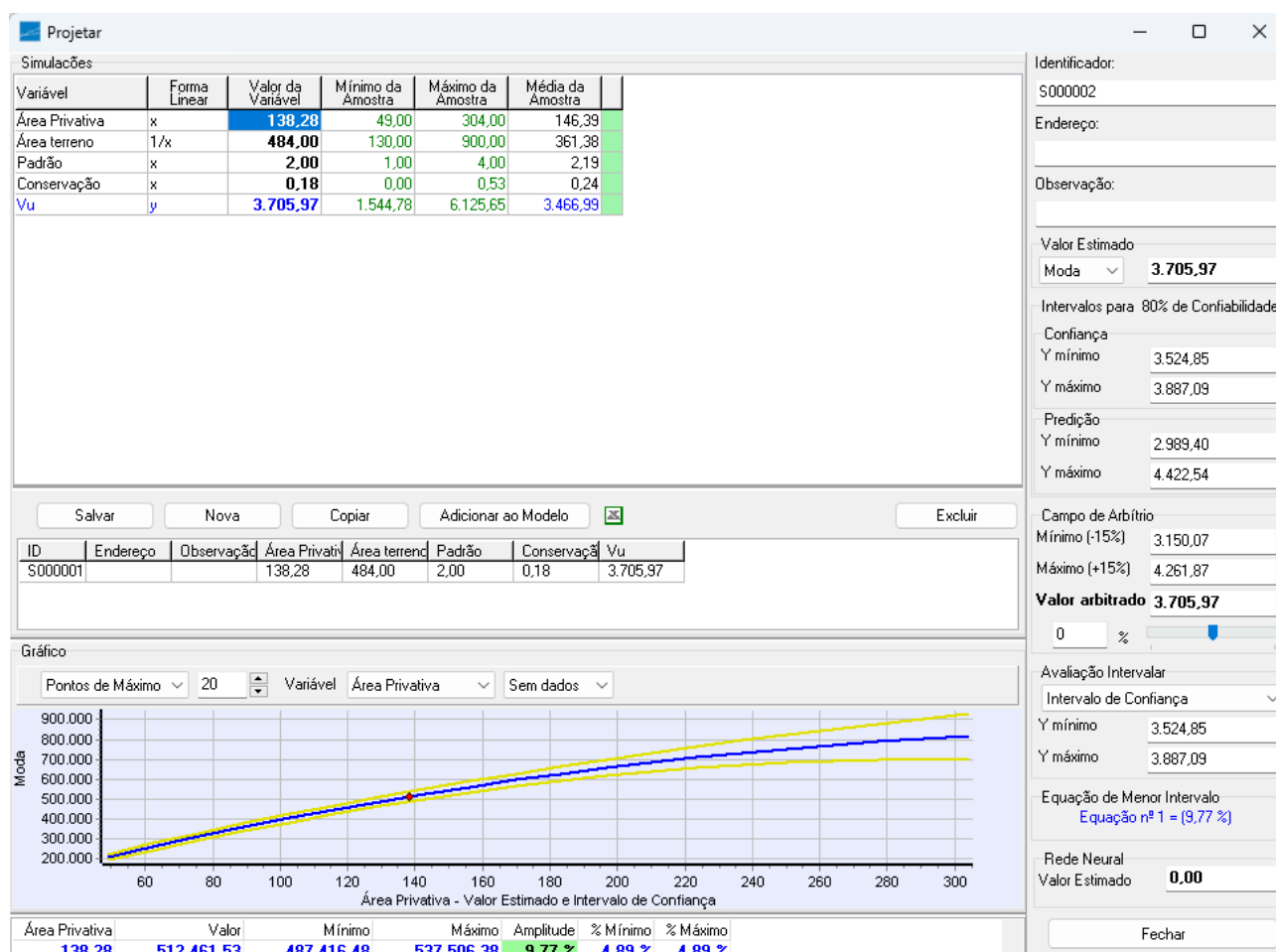
Espelho Cadastral

Cadastro Imobiliário: 15075 Data Espelho: 17/03/2025 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não
Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0

Pág 2 / 2

Informações do Terreno					
Cadastro	: 39020	Insc. Imob.	: 01.005.0012.0001	Insc. Imob. Anterior :	
Matricula	:			Data Cadastro :	18/02/2015
Metragens					
Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	11.1000	1 - X	Rua FRANCISCO PINHEIRO	1 - Centro	98.300-000
Profundidade:	0	Área do Lote:	517,27	Total Unidade:	3
				Área tot. const.:	176,3
149 - Informações Terreno					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
1 - Tipo do Imóvel	2 - Predial		2 - Situação (Terreno)	1 - Normal (Tributário)	
15 - Situação do Terreno	1 - Terreno Normal				
151 - Informações Gerais					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
5 - Situação de Ocupação	1 - Própria		80 - Cálcula Taxa de Lixo?	2 - Sim	
9 - Taxa de Serviços Urbanos	2 - Tributado		82 - Possui Água	1 - Não	
83 - Coleta de Lixo	1 - Não		92 - Taxa de Lixo	2 - Sim	
			96 - Alíquota IPTU	0,40	
153 - Dados Migração					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
51 - Valor Venal Edificação	37.572,05		50 - Valor Venal Terreno	261.225,65	
95 - Valor M² Construção	271,71		52 - Valor Venal do Imóvel	298.797,71	
			94 - Valor M² Terreno	643,86	
			98 - Fração Ideal(englobados)	405,71	





MODELO: MODELO0

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 35	Total	: 5
Utilizados	: 32	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 27

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,91994	Total	: 48900052,15520
Determinação	: 0,84629	Residual	: 7516629,63308
Ajustado	: 0,82351	Desvio Padrão	: 527,63026

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 37,16268	D-Calculado	: 1,27551
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

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

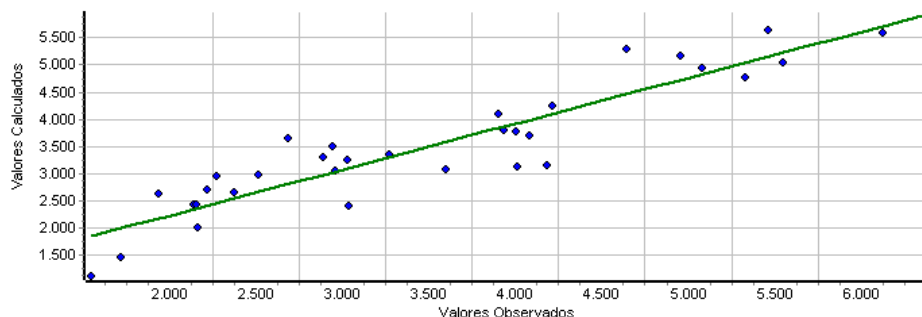
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 3371,194998 + -6,206415 * X_1 + -242017,046881 * 1/X_2 + 977,369949 * X_3 + -1453,929641 * X_4$$

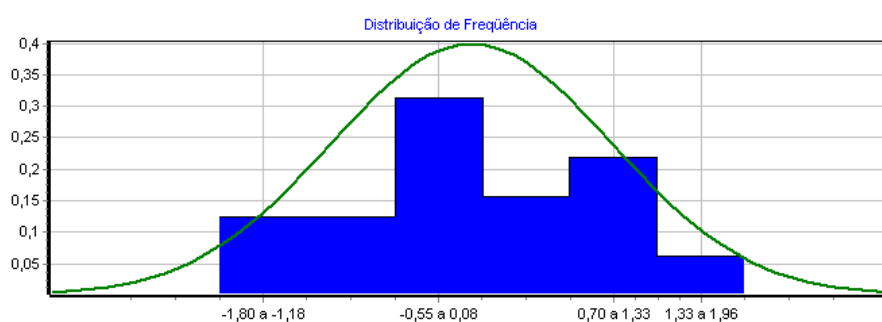
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 3466,99	Coefic. Aderência	: 0,84629
Variação Total	: 48900052,16	Variação Residual	: 7516629,63
Variância	: 1528126,63	Variância	: 278393,69
Desvio Padrão	: 1236,17	Desvio Padrão	: 527,63

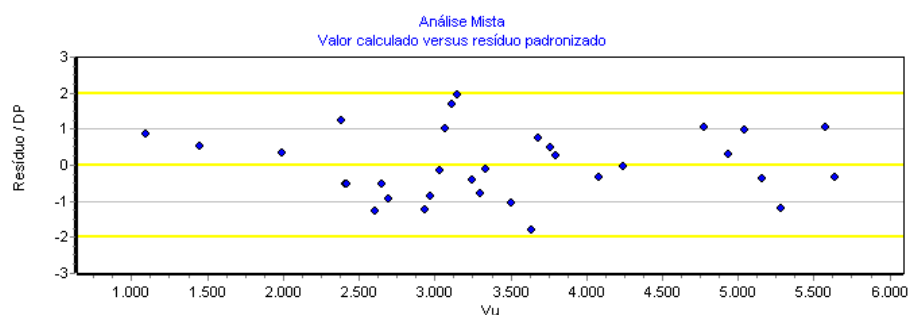
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



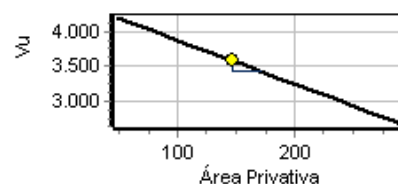
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área Privativa

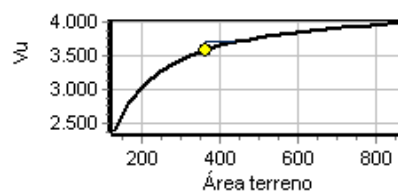
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 49,00 a 304,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: -4,42 % na estimativa



X₂ Área terreno

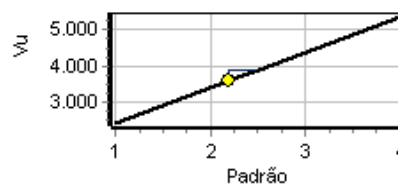
Seção de Obras e Projetos

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 130,00 a 900,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,28 % na estimativa



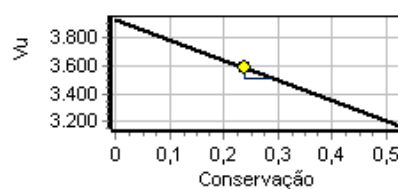
X3 Padrão

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,18 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X4 Conservação

Tipo: Proxy
Amplitude: 0,00 a 0,53
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: -2,13 % na estimativa



Y Vu

Tipo: Dependente
Amplitude: 1544,78 a 6125,65

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,82351)
X ₁ Área Privativa	x	-3,67	0,10	0,74483
X ₂ Área terreno	1/x	-3,48	0,17	0,75350
X ₃ Padrão	x	8,38	0,01	0,38673
X ₄ Conservação	x	-2,83	0,86	0,77918

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Área terreno	Padrão	Conservação	Vu
X ₁	x		52	64	14	58
X ₂	1/x	-33		46	39	56
X ₃	x	28	-4		16	85
X ₄	x	8	-19	-48		48
Y	y	-2	-16	82	-60	

Dado	Foto	Link	Endereço	Área privativa	Área terreno	Padrão	Conserva ção	Centro	Vu fator	V fator	V
1		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-sulgon-em-palmeira-das-missoes/895	Odílio Kaiser, Sulgon, Palmeira das Missões - RS	126,53	325	3	0	0	5334,703	675000	750000
2		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-4-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-centro-em-palmeira-das-missoes/0228	Centro, Palmeira das Missões - RS	222	426	2	0,181	1	4013,514	891000	990000
3		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-dr-pinto-em-palmeira-das-missoes/0381	Rua Aristides Machado, Dr. Pinto, Palmeira das Missões - RS	57	300	1	0,0252	0	4184,211	238500	265000
4		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-3-vagas-bairro-ardenghi-em-palmeira-das-missoes/0079	Ardenghi, Palmeira das Missões - RS	130	302	2	0,0252	0	4084,615	531000	590000
5		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-solar-do-horizonte-em-palmeira-das-missoes/0453	Rua Alderino Garzon, Sola	186	300	4	0,0252	0	4645,161	864000	960000
6		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-solar-do-horizonte-em-palmeira-das-missoes/0306	Rua Atalibio Padilha, Solar do Horizonte, Palmeira das Missões - RS	99	450	1	0,181	0	2272,727	225000	250000
7		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-vila-velha-em-palmeira-das-missoes/902	Rua Mario Becker, Vila velha, Palmeira das Missões - RS	134	146	1	0,526	0	1544,776	207000	230000
8		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-vila-velha-em-palmeira-das-missoes/893	Rua Conselheiro Pompilio Martins, Vila velha, Palmeira das Missões - RS	160	300	3	0,181	0	4218,75	675000	750000
9		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-5-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-ouro-verde-em-palmeira-das-missoes/0102	Ouro verde, Palmeira das Missões - RS	150	428	2	0,526	1	3600	540000	600000
10		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-5-quartos-a-venda-e-para-alugar-e-3-vagas-bairro-ouro-verde-em-palmeira-das-missoes/0089	Ouro verde, Palmeira das I	175	525	1	0,526	1	1080	189000	210000
11		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-4-quartos-a-venda-e-3-vagas-bairro-céu-azul-em-palmeira-das-missoes/874	Rua Padre Bernardo Brandão, Céu azul, Palmeira das Missões	304	560	2	0,0252	0	2516,447	765000	850000
12		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-solar-das-missoes-em-palmeira-das-missoes/863	Rua José Alberto de Siqueira, Solar das Missões, Palmeira das Missões - RS	140	350	4	0,0562	0	5464,286	765000	850000
13		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-3-vagas-bairro-vista-alegre-em-palmeira-das-missoes/0402	Rua Santa Rosa, Vista Alegre, Palmeira das Missões - RS	114	336	2	0,181	0	2684,211	306000	340000
14		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-1-quarto-a-venda-e-3-vagas-bairro-solar-do-horizonte-em-palmeira-das-missoes/0429	Rua Dom Pedro II, Solar do Horizonte, Palmeira das Missões - RS	49	300	3	0,0252	0	4959,184	243000	270000
15		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-solar-do-horizonte-em-palmeira-das-missoes/0455	Rua Alderino Garzan, Solar do Horizonte, Palmeira das Missões - RS	70	130	2	0	0	2957,143	207000	230000
16		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-vista-alegre-em-palmeira-das-missoes/0451	Rua Dary Kurtz, Vista Alegre, Palmeira das Missões - RS	67	150	2	0	0	2888,06	193500	215000
17		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-4-quartos-a-venda-e-3-vagas-bairro-centro-em-palmeira-das-missoes/0447	Rua República, Centro, Palmeira das Missões - RS	247	324	3	0,181	1	4008,097	990000	1.100.000

18		vel/casa-com-5-quartos-a-venda-e-3-vagas-bairro-centro-em-palmeira-das-missoes/0099	Centro, Palmeira das Missões - RS	220	444	2	0,526	1	2372,727	522000	580000
19		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-5-vagas-bairro-ceu-azul-em-palmeira-das-missoes/0446	Rua João Laco saldanha, Céu azul, Palmeira das Missões - RS	80	900	2	0,525	0	3937,5	315000	350000
20		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-4-vagas-bairro-centro-em-palmeira-das-missoes/0424	Rua Pinheiro Machado, Centro, Palmeira das Missões - RS	260	1432	4	0,525	1	11038,85	2870100	3189000
21		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-4-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-fatima-em-palmeira-das-missoes/0421	Rua Gaspar Silveira Martins, Fátima, Palmeira das Missões - RS	130	360	1	0,181	0	1938,462	252000	280000
22		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-3-vagas-bairro-centro-em-palmeira-das-missoes/0406	Rua Assis Brasil, Centro, Palmeira das Missões - RS	179	390	2	0,181	1	3268,156	585000	650000
23		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-3-vagas-bairro-centro-em-palmeira-das-missoes/0362	Rua República, Centro, Palmeira das Missões - RS	191	504	4	0,0252	1	6125,654	1170000	1300000
24		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-vila-velha-em-palmeira-das-missoes/0231	Vila velha, Palmeira das Missões - RS	173	228	1	0,526	0	1716,763	297000	330000
25		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-witeck-em-palmeira-das-missoes/0412	Rua Jorge Albuquerque, Witeck, Palmeira das Missões - RS	120	377	1	0,181	0	2212,5	265500	295000
26		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-vista-alegre-em-palmeira-das-missoes/0400	Rua Santa Rosa, Vista Alegre, Palmeira das Missões - RS	120	199	3	0,181	0	3900	468000	520000
27		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-4-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-ardenghi-em-palmeira-das-missoes/0373	Rua Pedro de Lima, Ardenghi, Palmeira das Missões - RS	202	270	2	0,526	0	2138,614	432000	480000
28		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-3-vagas-bairro-portela-em-palmeira-das-missoes/0043	Rua Padre Bernardo Brandão, Portela, Palmeira das Missões - RS	104	360	2	0,526	0	3028,846	315000	350000
29		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-centro-em-palmeira-das-missoes/0125	Centro, Palmeira das Missões - RS	220	360	3	0,526	1	2945,455	648000	720000
30		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-witeck-em-palmeira-das-missoes/0293	Rua José Jorge Albuquerque, Witeck, Palmeira das Missões - RS	80	344	1	0,526	0	3037,5	243000	270000
31		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-solar-do-horizonte-em-palmeira-das-missoes/0327	Rua Alderino Garzon da Silva, Solar do Horizonte, Palmeira das Missões - RS	85	300	3	0,0252	0	5082,353	432000	480000
32		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-fatima-em-palmeira-das-missoes/0320	Rua Santo Antonio, Fátima, Palmeira das Missões - RS	90	399	1	0,526	0	2150	193500	215000
33		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-5-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-centro-em-palmeira-das-missoes/0276	Rua Rio Branco, Centro, Palmeira das Missões - RS	200	690	1	0,526	1	2160	432000	480000
34		https://www.alimoveis.net/imo-vel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-5-vagas-bairro-portela-em-palmeira-das-missoes/0271	Portela, Palmeira das Missões - RS	96	350	2	0,181	0	2625	252000	280000
35		https://contentoalimoveis.com.br/wdk-listing/c-00028-vendo-casa-no-bairro-solar-das-missoes/	Rua Gilberto Manoel carrard 494, Palmeira das Missões - RS	235	312	4	0	0	5553,191	1305000	1450000

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem		Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	x
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 Snedecor	1%	x	2%		5%	
PONTUAÇÃO				13 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011							
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação 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.						
d)	Adoção da estimativa central.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		3.705,97
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.887,09
	MÍN	3.524,85
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	4,89%
	MÍN	-4,89%
Amplitude do intervalo de confiança		9,77%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III