



PROCURADORIA - GERAL DO ESTADO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 132/2023

- Uso Restrito -

Atuação 5491265

Processo Nº 5021477-73.2016.8.21.0001

DA-EGPA-SOP



Tipologia: Apartamento (Duplex) e box

Rua Brasil nº 1466, Apartamento nº 704 e box nº 07, Condomínio Edifício Kalanchoe,
Centro – Canoas/RS

Data de Referência da Avaliação: novembro 2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO (USO RESTRITO)

Solicitante/Requerente

Procuradoria Fiscal / Guilherme de Escobar Guaspari

Objeto

Apartamento Duplex e box - matrículas 93.045 e 93.010 (Registro de Imóveis de Canoas/RS)

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir Processo Nº 5021477-73.2016.8.21.0001 Atuação 5491265

Localização

Rua Brasil nº 1466, Apartamento nº 704 e box nº 07, Condomínio Edifício Kalanchoe, Centro – Canoas/RS

Área Privativa / Área total / Fração ideal

173,98m² / 230,69m² / 0,05306 (matrícula 93.045)
25,37m² / 30,74m² / 0,00502 (matrícula 93.010)

Metodologia / Tratamento de dados

Comparativo Direto de Dados de Mercado / Inferência Estatística

Diagnóstico de Mercado / Liquidez / Absorção

Normal / Média / Normal (entre 6 e 12 meses)

Resultados da Avaliação / Especificação

Valor adotado (tendência central): R\$ 987.000,00*

* arredondado conforme item 6.8.1 NBR 14653-1

Fundamentação: Grau I / Precisão: Grau III

Responsáveis Técnicos

Ricardo Luiz Wortmann
Maiga Marques Dias
Rodrigo de Alava Soto

Porto Alegre/RS, novembro de 2023

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:

- nas certidões de matrícula nº 93.045 e 93.010 do Registro de Imóveis de Canoas/RS (visualizadas em 14/04/2023 – não válidas como certidão);
- nos cadastros de imóveis emitidos pela Prefeitura de Canoas em 08/11/2023;
- em informações constatadas *"in loco"* quando da vistoria ao imóvel (**externa***), realizada em **08/11/2023**
Vistoriadores: Ricardo Wortmann e Maiga Dias.
- 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 a condições específicas no que tange à 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 "b"**.

- ANEXOS
- DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL
 - MEMÓRIA DE CÁLCULO – MODELO DE REGRESSÃO

93.045
MATRÍCULA


REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 03 de

agosto

fls. 01

 MATRÍCULA
93.045

APARTAMENTO Nº 704 - DUPLEX, DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KALANCHOE", NA RUA BRASIL Nº 1466, na cidade de Canoas/RS, localizado no sétimo e oitavo pavimentos, com terraço descoberto, possuindo a área privativa de (173,98m²), área de uso comum de (56,70m²) e área total de (230,69m²), correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, a fração ideal de 0,05306. O referido edifício, acha-se edificado sobre um terreno, constituído pelo lote urbano nº 16, da quadra C7, na Rua Mathias Velho, do Loteamento Parque Residencial Figueiras, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: 2, 3, Mathias Velho e Brasil, possuindo a área superficial de (913,88m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Sul, onde faz frente, na extensão de (19,90m), no alinhamento com a Rua Mathias Velho; ao Norte, onde faz fundos, na extensão de (29,95m), com o lote 32; ao Oeste, na extensão de (35,57m), de frente ao fundo, com o lote 15; e ao Leste, na extensão de (38,82m), com a Rua Brasil, com a qual também faz frente e forma esquina. **Proprietária:** CONSTRUTORA NOVACASA LTDA., com sede na Rua Saldanha da Gama, nº 256, na cidade de Canoas/RS, CNPJ/MF, 92.270.081/0001-68. **Origem:** R-6-44.535, em 03/08/2009, fls. 03, Lv. 2, deste Ofício. (P. nº 229.748 Lv. 1-R de 23/07/2009). **EM.:** R\$10,70. **Selo Digital nº 0103.02.0900005.01850 - R\$0,30**, Canoas, 03 de agosto de 2009. (Escrevente, Elaine Fátima Camilotto). Dou fé. Bel. João César, Oficial. Pasta nº 500.

AV-1-93.045. . . Certifico, que a Convenção de Condomínio do **APARTAMENTO Nº 704 - DUPLEX**, constante da matrícula acima, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KALANCHOE", na Rua Brasil, nº 1466, acha-se registrada sob nº 4333 Lv. 3, sendo que o processo de incorporação, está arquivado neste Ofício, na Pasta nº 500 (Incorporações). (P. nº 229.748 Lv. 1-R de 23/07/2009). **EM.:** R\$19,10. **Selo Digital nº 0103.03.0900006.00530 - R\$0,40**, Canoas, 03 de agosto de 2009. (Escrevente, Elaine Fátima Camilotto). Dou fé. Bel. João César, Oficial.

R-2-93.045. . . Permuta - **Transmitente:** CONSTRUTORA NOVACASA LTDA., com sede na Rua Saldanha da Gama, nº 256, na cidade de Canoas/RS, CNPJ/MF, 92.270.081/0001-68, neste ato representada pelos Sócios EGON SEIBT, brasileiro, casado, comerciante sócio de empresa, CPF, 073.941.100-44, residente na Rua Saldanha da Gama, nº 256, na cidade de Canoas/RS; e WALMI SEIBT, brasileira, casada, comerciante sócia de empresa, CPF, 559.668.370-15, residente na Rua Saldanha da Gama, nº 256, na cidade de Canoas/RS, transmite todo o imóvel constante da matrícula acima. **Adquirente:** UNIDIGITAL TECNOLOGIA ELETRÔNICA LTDA., com sede na Rua Edu Chaves, nº 493, Bairro São João, na cidade de Porto Alegre/RS, CNPJ/MF, 94.065.786/0001-79, neste ato representada pelos Sócios NIVIO JOSÉ FIALHO, brasileiro, divorciado, engenheiro eletricista, CPF, 105.601.810-00, residente na Rua Fernando Abbott, nº 29, apartamento 202, na cidade de Porto Alegre/RS; e THALES PRAVTZ FIALHO, brasileiro, casado, industrial, CPF, 923.054.660-72, residente na Avenida Serório, nº 9.530, apartamento 304, Bairro Jardim Malcon, na cidade de Porto Alegre/RS. **Título:** Escritura Pública de Permuta, lavrada nas notas do 1º Tabelionato da cidade de Canoas/RS, Lv. 210-A, fls. 016 a 018, sob nº

CONTINUA NO VERSO



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

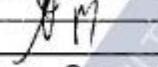
Cont. do R-2-93.045...

Canoas, 05 de outubro de 2009.

 FLS.
01v

 MATRÍCULA
93.045

57.940-010, em 24/09/2009. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor:** R\$200.000,00 (Duzentos mil reais). **Avaliação Fiscal:** R\$290.000,00 - juntamente com o imóvel da matrícula nº 93.010, conforme guias nºs 2989 e 3056, constantes desta Escritura. (P. nº 231.697 Lv. 1-R de 24/09/2009). **EM:** R\$594,90. **Selo Digital** nº 0103.07.0900005.00771 - R\$6,00. **OBS.:** As obrigações fiscais e condominiais foram atendidas junto ao 1º Tabelionato da cidade de Canoas/RS, quando da lavratura desta Escritura. Canoas, 05 de outubro de 2009. (Escrevente, Carem Graciana Furlanetto Graeff). Dou fé.  Bel. João César, Oficial.

R-3-93.045. . Alienação Fiduciária - **Devedora/Fiduciante:** UNIDIGITAL TECNOLOGIA ELETRÔNICA LTDA, com sede na Rua Edu Chaves, nº 493, na cidade de Porto Alegre/RS, CNPJ/MF, 94.065.786/0001-79, neste ato representada pelo sócio gerente NIVIO JOSÉ FIALHO, brasileiro, divorciado, empresário, CI, 8011203018, CPF, 105.601.810-00, residente na Rua Fernando Abbott, nº 29, apartamento 202, bairro Cristo Redentor, na cidade de Porto Alegre/RS, dá em alienação fiduciária todo o imóvel constante da matrícula acima. **Credora/Fiduciária:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, CNPJ/MF, 00.360.305/0001-04, por sua Superintendência Regional de Porto Alegre/RS. **Avalista:** NIVIO JOSÉ FIALHO, acima qualificado. **Título:** Cédula de Crédito Bancário - BNDES Automático - PROGEREN, nº 717-3567-0000001-17 emitida na cidade de Porto Alegre/RS, em 21.10.2011. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor da Dívida:** R\$120.000,00 (Cento e vinte mil reais) - juntamente com o imóvel da matrícula nº 93.010. **Prazo total:** 24 meses. **Juros e Forma de Pagamento:** (Conforme consta desta Cédula de Crédito Bancário). **Prazo de Pagamento:** Os pagamentos serão efetuados (conforme consta desta Cédula de Crédito Bancário). Para efeitos do artigo 24, Inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$375.000,00 (Trezentos e setenta e cinco mil reais) - juntamente com o imóvel da matrícula nº 93.010. Demais cláusulas as constantes desta Cédula de Crédito Bancário. (P. nº 255.776 Lv 1-S de 24.10.2011). **EM:** R\$288,70. **Selo Digital** nº 0103.07.1100010.00250 - R\$6,00. **ISSQN(2,75%)** - R\$8,01. Canoas, 28 de outubro de 2011. (Escrevente, Cíntia Ana Pontin). Dou fé.  Bel. João Cesar, Oficial. Pasta N-1-2011.

Av.4/93.045 – Canoas, 20 de março de 2019. **RETIFICAÇÃO - ERRO DE TRANSPOSIÇÃO.**

Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, retifico a AV-1, para esclarecer que, na Pasta nº 500, também está arquivado o título da instituição do condomínio edifício correspondente à unidade autônoma desta matrícula. Averbação feita de ofício, revendo-se o arquivo desta Sementia Registral.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom. 

PR. Nihil. Selo: 0103.01.1800004.783401 Nihil; 0103.01.1800004.78341 - Nihil

Av.5/93.045 – Canoas, 20 de março de 2019. **INDISPONIBILIDADE - CNIB.**

Averba ordem judicial de indisponibilidade, em virtude de lançamento na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com os seguintes dados: a) Protocolo de Indisponibilidade: 201903.1313.00740298-IA-760; b) Processo nº: 00111601541172; c)

CONTINUA NA FICHA Nº

2

93.045
MATRÍCULA

 REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 20 de março de 2019 | FLS. 02 | MATRÍCULA 93.045

av

Data e Hora: 13/03/2019, às 13:11:02; **d) Emissor da Ordem:** RS - Porto Alegre - 14ª Vara da Fazenda Pública; **e) Dados:** 94.065.786/0001-79 - Unidigital Tecnologia Eletrônica Ltda - EPP (Unidigital).

Protocolo nº 369690, Livro 1-AG, datado de 14 de março de 2019.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

PR. Nihil. Selo: 0103.01.1800004.78342 - Nihil; 0103.04.1800001.44022 - Nihil

Av.6/93.045 – Canoas, 10 de junho de 2020. CANCELAMENTO - INDISPONIBILIDADE - CNIB.

Averbo o cancelamento da indisponibilidade constante na Av.5, em virtude de lançamento na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com os seguintes dados: a) Protocolo de Cancelamento: 202005.2808.01161447-MA-960; b) Cancelamento: imóvel; c) Data de Cancelamento: 28/05/2020, às 08:48:18.

Protocolo nº 387344, Livro 1-AL, datado de 28 de maio de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. R\$42,20. Selo: 0103.01.1900009.72032 - R\$1,40; 0103.04.1900006.45510 - R\$3,30

Av.7/93.045 – Canoas, 14 de outubro de 2020. CANCELAMENTO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em razão de autorização da parte credora, averbo o cancelamento do registro da alienação fiduciária constante do R-3. Averbação feita à vista da Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Alienação de Imóveis, de 05/10/2020.

Protocolo nº 392222, Livro 1-AN, datado de 18 de setembro de 2020.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.

DD. R\$196,00. Selo: 0103.01.2000002.32582 - R\$1,40; 0103.07.1900007.06388 - R\$36,60

Av.8/93.045 – Canoas, 03 de junho de 2022. INDISPONIBILIDADE - CNIB.

Averbo ordem judicial de indisponibilidade, em virtude de lançamento na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com os seguintes dados: a) Protocolo de Indisponibilidade: 202205.3016.02172105-IA-140; b) Processo nº: 00111600867236; c) Data e Hora: 30/05/2022, às 16:16:28; d) Emissor da Ordem: RS - Porto Alegre - 14ª Vara da Fazenda Pública; e) Dados: 94.065.786/0001-79 - Unidigital Tecnologia Eletrônica Ltda (Unidigital).

Protocolo nº 427091, Livro 1-AY, datado de 31 de maio de 2022.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

RS. R\$50,40. Selo: 0103.01.2100006.57518 - R\$1,80; 0103.04.2100002.49037 - R\$4,40

CONTINUA NO VERSO

93.010
MATRÍCULA


REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 03 de agosto de 2009 | FLS. 01 | MATRÍCULA 93.010

BOX N° 07, DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KALANCHOE", NA RUA BRASIL N° 1466, na cidade de Canoas/RS, localizado no pavimento térreo, com capacidade para um veículo, possuindo a área privativa de (25,37m²), área de uso comum de (5,37m²), e área total de (30,74m²), correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, a fração ideal de 0,00502. O referido edifício, acha-se edificado sobre um terreno, constituído pelo lote urbano nº 16, da quadra C7, na Rua Mathias Velho, do Loteamento Parque Residencial Figueiras, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: 2, 3, Mathias Velho e Brasil, possuindo a área superficial de (913,88m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Sul, onde faz frente, na extensão de (19,90m), no alinhamento com a Rua Mathias Velho; ao Norte, onde faz fundos, na extensão de (29,95m), com o lote 32; ao Oeste, na extensão de (35,57m), de frente ao fundo, com o lote 15; e ao Leste, na extensão de (38,82m), com a Rua Brasil, com a qual também faz frente e forma esquina. **Proprietária:** CONSTRUTORA NOVACASA LTDA., com sede na Rua Saldanha da Gama, nº 256, na cidade de Canoas/RS, CNPJ/MF, 92.270.081/0001-68. **Origem:** R-6-44.535, em 03/08/2009, fls. 03, Lv. 2, deste Ofício. (P. nº 229.748 Lv. 1-R de 23/07/2009). **EM.:** R\$10,70. **Selo Digital nº 0103.02.0900005.01815 - R\$0,30.** Canoas, 03 de agosto de 2009. (Escrevente, Elaine Fátima Camilotto). **Deu fé:** *S. L. C. J. C.* Bel. João César, Oficial. **Pasta nº 500.**

AV-1-93.010. . . Certifico, que a Convenção de Condomínio do **BOX N° 07**, constante da matrícula acima, do "**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KALANCHOE**", na Rua Brasil, nº 1466, acha-se registrada sob nº 4.333 Lv. 3, sendo que o processo de incorporação, está arquivado neste Ofício, na **Pasta nº 500 (Incorporações)**. (P. nº 229.748 Lv. 1-R de 23/07/2009). **EM.:** R\$19,10. **Selo Digital nº 0103.03.0900006.00495 - R\$0,40.** Canoas, 03 de agosto de 2009. (Escrevente, Elaine Fátima Camilotto). **Deu fé:** *S. L. C. J. C.* Bel. João César, Oficial.

R-2-93.010. . . **Permuta - Transnidente:** CONSTRUTORA NOVACASA LTDA., com sede na Rua Saldanha da Gama, nº 256, na cidade de Canoas/RS, CNPJ/MF, 92.270.081/0001-68, neste ato representada pelos Sócios EGON SEIBT, brasileiro, casado, comerciante sócio de empresa, CPF, 073.941.100-44, residente na Rua Saldanha da Gama, nº 256, na cidade de Canoas/RS; e WALMI SEIBT, brasileira, casada, comerciante sócia de empresa, CPF, 559.668.370-15, residente na Rua Saldanha da Gama, nº 256, na cidade de Canoas/RS, transmite todo o imóvel constante da matrícula acima. **Adquirente:** UNIDIGITAL TECNOLOGIA ELETRÔNICA LTDA., com sede na Rua Edu Chaves, nº 493, Bairro São João, na cidade de Porto Alegre/RS, CNPJ/MF, 94.065.786/0001-79, neste ato representada pelos Sócios NIVIO JOSÉ FIALHO, brasileiro, divorciado, engenheiro eletricista, CPF, 105.601.810-00, residente na Rua Fernando Abbott, nº 29, apartamento 202, na cidade de Porto Alegre/RS; e THALES PRAVTZ FIALHO, brasileiro, casado, industrial, CPF, 923.054.660-72, residente na Avenida Serório, nº 9.530, apartamento 304, Bairro Jardim Malcon, na cidade de Porto Alegre/RS. **Título:** Escritura Pública de Permuta, lavrada nas notas do 1º Tabelionato da cidade de Canoas/RS, Lv. 210-A, fls. 016 a 018, sob nº 57.940-010, em 24/09/2009. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor:**

CONTINUA NO VERSO



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Cont. do R-2-93.010...

Canoas, 05 de outubro de 2009.

FLS.

01v

MATRÍCULA

93.010

R\$200.000,00 (Duzentos mil reais). Avaliação Fiscal: R\$290.000,00 - juntamente com o imóvel da matrícula nº 93.045, conforme guias nºs 2989 e 3056, constantes desta Escritura. (P. nº 231.697 Lv. 1-R de 24/09/2009). EM.: R\$594,90. Selo Digital nº 0103.07.0900005.00773 - R\$6,00. OBS.: As obrigações fiscais e condominiais foram atendidas junto ao 1º Tabelionato da cidade de Canoas/RS, quando da lavratura desta Escritura. Canoas, 05 de outubro de 2009. (Escrevente, Caren Graciana Furlanetto Graeff). Dou fé. *[Signature]* Bel. João César, Oficial.

R-3-93.010. Alienação Fiduciária - Devedora/Fiduciante: UNIDIGITAL TECNOLOGIA ELETRÔNICA LTDA, com sede na Rua Edu Chaves, nº 493, na cidade de Porto Alegre/RS, CNPJ/MF, 94.065.786/0001-79, neste ato representada pelo sócio gerente NIVIO JOSÉ FIALHO, brasileiro, divorciado, empresário, C.I. 80111203018, CPF, 105.601.810-00, residente na Rua Fernando Abbott, nº 29, apartamento 202, bairro Cristo Redentor, na cidade de Porto Alegre/RS, dá em alienação fiduciária todo o imóvel constante da matrícula acima. Credora/Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, CNPJ/MF, 00.360.305/0001-04, por sua Superintendência Regional de Porto Alegre/RS. Avalista: NIVIO JOSÉ FIALHO, acima qualificado. Título: Cédula de Crédito Bancário - BNDES Automático - PROGEREN, nº 717-3567-0000001-17 emitida na cidade de Porto Alegre/RS, em 21.10.2011. Condições: As constantes do título ora registrando. Valor da Dívida: R\$120.000,00 (Cento e vinte mil reais) - juntamente com o imóvel da matrícula nº 93.045. Prazo total: 24 meses. Juros e Forma de Pagamento: (Conforme consta desta Cédula de Crédito Bancário). Praça de Pagamento: Os pagamentos serão efetuados (Conforme consta desta Cédula de Crédito Bancário). Para efeitos do artigo 24, Inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$375.000,00 (Trezentos e setenta e cinco mil reais) - juntamente com o imóvel da matrícula nº 93.045. Demais cláusulas as constantes desta Cédula de Crédito Bancário. (P. nº 255.776 Lv 1-S de 24.10.2011). EM.: R\$288,70. Selo Digital nº 0103.07.1100010.00251 - R\$6,00. ISSQN(2,75%) R\$8,01. Canoas, 28 de outubro de 2011. (Escrevente, Cíntia Ana Pontin). Dou fé. *[Signature]* Bel. João Cesar, Oficial. Pasta N-1-2011.

Av.4/93.010 – Canoas, 20 de março de 2019. RETIFICAÇÃO - ERRO DE TRANSPOSIÇÃO.

Com fulcro no dispositivo no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, retifico a AV-1, para esclarecer que, na Pasta nº 500, também está arquivado o título da instituição do condomínio edilício correspondente à unidade autônoma desta matrícula. Averbação feita de ofício, revendo-se o arquivo desta Serventia Registral.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom. *[Signature]*

PR. Nihil. Selo: 0103.01.1800004.78335 - Nihil; 0103.01.1800004.78336 - Nihil

Av.5/93.010 – Canoas, 20 de março de 2019. INDISPONIBILIDADE - CNIB.

Averba ordem judicial de indisponibilidade, em virtude de lançamento na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com os seguintes dados: a) Protocolo de Indisponibilidade: 201903.1313.00740298-IA-760; b) Processo nº: 00111601541172; c) Data e Hora: 13/03/2019, às 13:11:02; d) Emissor da Ordem: RS - Porto Alegre - 14ª Vara

CONTINUA NA FICHA Nº

2

93.010
MATRÍCULA


REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro nº 2 - Registro Geral

Canoas 20 de março

FLS.	MATRÍCULA
02	93.010

da Fazenda Pública; e) Dados: 94.065.786/0001-79 - Unidigital Tecnologia Eletronica Ltda - EPP (Unidigital).

Protocolo nº 369690, Livro 1-AG, datado de 14 de março de 2019.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

PR. Nihil. Selo: 0103.01.1800004.78337 - Nihil; 0103.04.1800001.44021 - Nihil

Av.6/93.010 – Canoas, 10 de junho de 2020. **CANCELAMENTO - INDISPONIBILIDADE - CNIB.**

Averbo o cancelamento da indisponibilidade constante na Av.5, em virtude de lançamento na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com os seguintes dados: a) Protocolo de Cancelamento: 202005.2808.01161446-MA-050; b) Cancelamento: imóvel; c) Data de Cancelamento: 28/05/2020, às 08:48:18.

Protocolo nº 387343, Livro 1-AL, datado de 28 de maio de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. R\$42,20. Selo: 0103.01.1900009.72031 - R\$1,40; 0103.04.1900006.45509 - R\$3,30

Av.7/93.010 – Canoas, 14 de outubro de 2020. **CANCELAMENTO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em razão de autorização da parte credora, averbo o cancelamento do registro da alienação fiduciária constante do R-3. Averbação feita à vista da Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Alienação de Imóveis, de 05/10/2020.

Protocolo nº 393245, Livro 1-AN, datado de 06 de outubro de 2020.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.

DD. R\$196,00. Selo: 0103.01.2000002.92583 - R\$1,40; 0103.07.1900007.06389 - R\$36,60

Av.8/93.010 – Canoas, 03 de junho de 2022. **INDISPONIBILIDADE - CNIB.**

Averbo ordem judicial de indisponibilidade, em virtude de lançamento na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com os seguintes dados: a) Protocolo de Indisponibilidade: 202205.3016.02172105-IA-140; b) Processo nº: 00111600867236; c) Data e Hora: 30/05/2022, às 16:16:28; d) Emissor da Ordem: RS - Porto Alegre - 14ª Vara da Fazenda Pública; e) Dados: 94.065.786/0001-79 - Unidigital Tecnologia Eletronica Ltda (Unidigital).

Protocolo nº 427091, Livro 1-AY, datado de 31 de maio de 2022.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

RS. R\$50,40. Selo: 0103.01.2100006.57516 - R\$1,80; 0103.04.2100002.49035 - R\$4,40

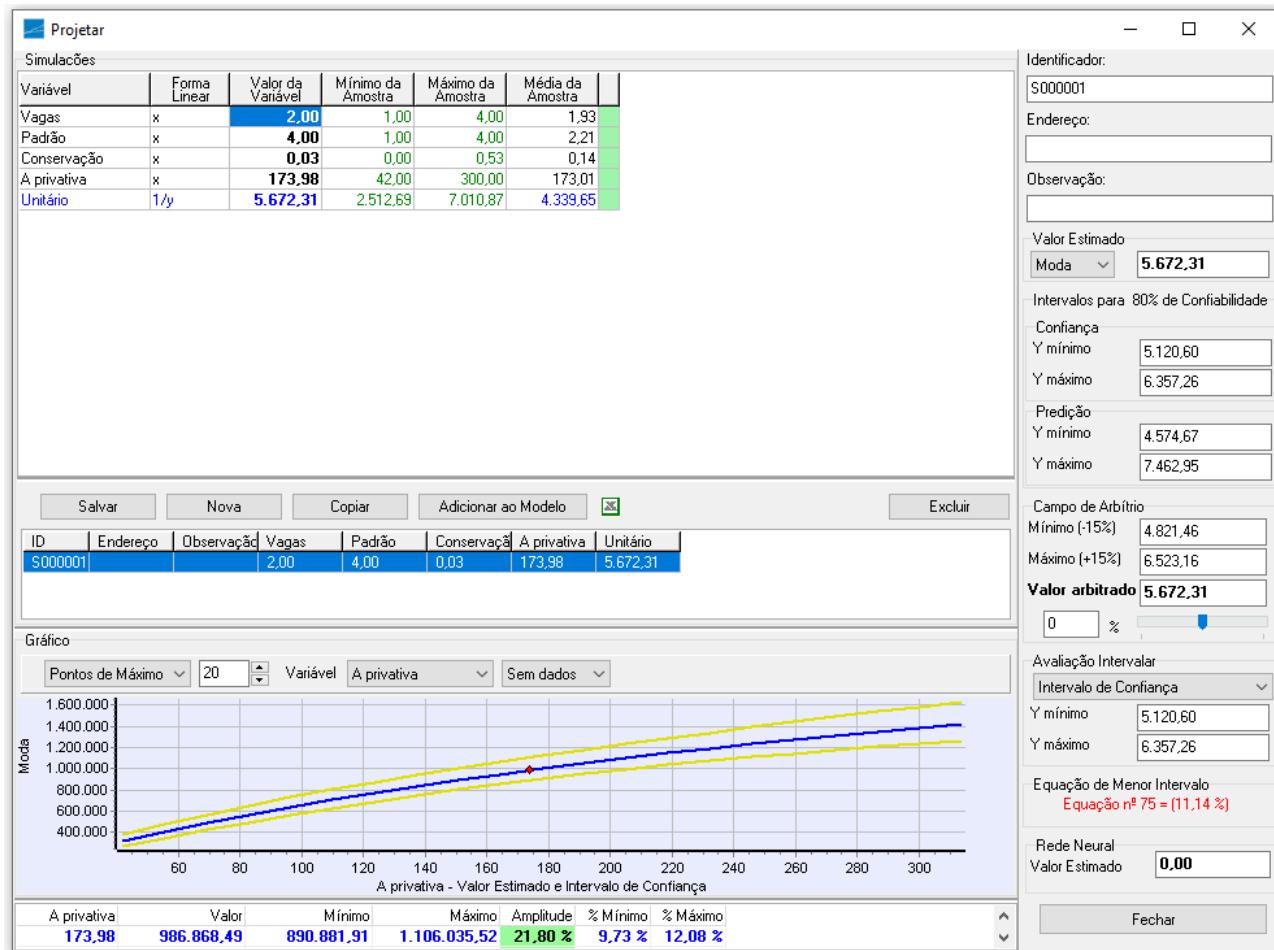
CONTINUA NO VERSO

		Sistema Integrado de Administração Tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOAS - RS BCI - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO				Página: 1 / 1 Data: 08/11/2023 Hora: 10:37:45	
DATA EMISSÃO 08/11/2023		INSCRIÇÃO 000000000116837		N° CERTIFICADO DE IMPRESSÃO C29A7FBCA520			
• IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL							
PROPRIETÁRIO UNIDIGITAL TECNOLOGIA ELETRONICA LTDA				CÓD. CONTRIBUINTE 877824	CPF / CNPJ 94.065.786/0001-79	TIPO IMÓVEL Predial	
CÓDIGO LOGRADOURO LOGRADOURO 287736 RUA - BRASIL				NÚMERO 1466		CEP 92310150	
COMPLEMENTO APTO 704			BAIRRO CENTRO				
CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO				LOTEAMENTO / DESMEMBRAMENTO LOT. PRQ. RES. FIGUEIRAS			
CORREDOR				DATA DE ATUALIZAÇÃO DOS DADOS SERASA 22/08/13			
Outros Contribuintes		NOME				CPF / CNPJ	
Administrador							
SITUAÇÃO CADASTRAL							
DATA DE CADASTRO 08/06/2009		ÚLTIMA ALTERAÇÃO: DATA/HORA 16/11/2022 17:42		RESPONSÁVEL PELA ALTERAÇÃO -----		SITUAÇÃO CADASTRAL Ativo	
DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO							
UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL							
QUADRA C7	LOTE 16	REGIÃO FISCAL 0908	QUARTEIRÃO 01475	PATRIMÔNIO HISTÓRICO NÃO	MATRÍCULA R.I. 93045	LIVRO 2	ÁREA TERRENO - M ² 913,88
LOTES DO IMÓVEL: 016							
FRENTE - Mts 19,90	FUNDOS - Mts 29,95	LD. DIREITO - Mts 35,57	LD. ESQUERDO - Mts 38,82	TEST. TRIB. - Mts 19,90	ÁREA CONSTRUÍDA - M ² 154,95	FRAÇÃO IDEAL - M ² 48,48	
QTD FRENTES 000	QTD UNIDADES 001	T.I.LANÇAMENTO NORMAL		LANÇA IMPOSTO/TAXA Sim / Sim		VALOR VENAL TERRENO 148.332,35	
DADOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO							
UNIDADE A	ANO CONSTRUÇÃO 0	ÁREA CONSTRUÍDA 154,95	ÁREA CLANDESTINA 0,00	ÁREA CONSTRUÇÃO TOTAL 154,95	ÁREA PISCINA 0,00	ÁREA C. B. 0,00	QT PAVIMENTOS 0
DATA HABITE-SE 02/05/2002	NÚMERO HABITE-SE 8508	N° CERTIDÃO 66563		DATA CERTIDÃO 27/04/2009	DATA ALVARÁ -----	N° ALVARÁ -----	V VENAL EDIF. 142.641,54
TIPO EDIFICAÇÃO		APARTAMENTO		ESTRUTURA ALVENARIA			
TIPO DE CONSTRUÇÃO		ALVENARIA					
ALÍQUOTA 0,4000	VALOR M ² TERRENO 687,11	VLR VENAL TERRENO BASE CÁLCULO 148.332,35	VLR VENAL EDIF. BASE CÁLCULO 142.641,54	BASE CÁLCULO 290.973,89	VLR VENAL IMÓVEL 290.973,89		
SERVIÇOS URBANOS							
LIXO (ZONA 3)				BOMBEIRO			

Emitido Por: ERICK.NASCIMENTO

Sistema Integrado de Administração Tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOAS - RS BCI - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO							Página: 1 / 1			
DATA EMISSÃO 08/11/2023		INSCRIÇÃO 000000000116801		Nº CERTIFICADO DE IMPRESSÃO DQE68951FC83		Data: 08/11/2023 Hora: 10:38:21				
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL										
PROPRIETÁRIO UNIDIGITAL TECNOLOGIA ELETRONICA LTDA			CÓD. CONTRIBUINTE 877824		CPF / CNPJ 94.065.786/0001-79	TIPO IMÓVEL Predial				
CÓDIGO LOGRADOURO LOGRADOURO 287736 RUA - BRASIL					NÚMERO 1466	CEP 92310150				
COMPLEMENTO BOX 07		BAIRRO CENTRO								
CONDÔMÍNIO/EDIFÍCIO			LOTEAMENTO / DESMEMBRAMENTO LOT. PRQ. RES. FIGUEIRAS							
CORREDOR			DATA DE ATUALIZAÇÃO DOS DADOS SERASA 22/08/13							
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA										
CÓDIGO LOGRADOURO 287736		LOGRADOURO RUA - BRASIL		NÚMERO 1466						
COMPLEMENTO AP 704			BAIRRO CENTRO							
MUNICÍPIO CANOAS			UF RS	CEP 92310150						
Outros Contribuintes		NOME							CPF / CNPJ	
Administrador										
SITUAÇÃO CADASTRAL										
DATA DE CADASTRO 05/06/2009		ÚLTIMA ALTERAÇÃO: DATA/HORA 16/11/2022 17:46		RESPONSÁVEL PELA ALTERAÇÃO			SITUAÇÃO CADASTRAL Ativo			
DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO										
UTILIZAÇÃO BOX RESIDENCIAL										
QUADRA C7	LOTE 16	REGIÃO FISCAL 0908	QUARTERÃO 01475	PATRIMÔNIO HISTÓRICO NÃO	MATRÍCULA R.I. 93010	LIVRO 2	ÁREA TERRENO - M ² 913,88			
LOTES DO IMÓVEL: 016										
FRENTE - Mts 19,90	FUNDOS - Mts 29,95	LD. DIREITO - Mts 35,57	LD. ESQUERDO - Mts 38,82	TEST. TRIB. - Mts 19,90	ÁREA CONSTRUÍDA - M ² 14,67	FRAÇÃO IDEAL - M ² 4,59				
QTD FRENTE 000	QTD UNIDADES 001	LANÇAMENTO NORMAL		LANÇA IMPOSTO/TAXA Sim / Sim			VALOR VENAL TERRENO 14.042,38			
DADOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO										
UNIDADE A	ANO CONSTRUÇÃO 0	ÁREA CONSTRUÍDA 14,67	ÁREA CLANDESTINA 0,00	ÁREA CONSTRUÇÃO TOTAL 14,67	ÁREA PISCINA 0,00	ÁREA C. B. 0,00	QT PAVIMENTOS 0			
DATA HABITE-SE 02/05/2002	NÚMERO HABITE-SE 8508	Nº CERTIDÃO 66528	DATA CERTIDÃO 27/04/2009	DATA ALVARÁ	Nº ALVARÁ	V VENAL EDIF. 5.064,01				
TIPO EDIFICAÇÃO ACESSORIA ALVEKARIA			TIPO DE ACESSORIA							
TIPO DE CONSTRUÇÃO ALVENARIA			BOX ESTACIONAMENTO							
ALÍQUOTA 0,4000	VALOR M ² TERRENO 687,11	VLR VENAL TERRENO BASE CÁLCULO 14.042,38	VLR VENAL EDIF. BASE CÁLCULO 5.064,01	BASE CÁLCULO 19.106,39	VLR VENAL IMÓVEL 19.106,39					
SERVIÇOS URBANOS										

Emitido Por: ERICK.NASCIMENTO



MODELO: MODELO0

Data: 17/11/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	:	30
Utilizados	:	28
Outlier	:	0

VARIÁVEIS

Total	:	8
Utilizadas	:	5
Grau Liberdade	:	23

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

COEFICIENTES

Correlação	:	0,94282
Determinação	:	0,88890
Ajustado	:	0,86958

VARIAÇÃO

Total	:	0,00000
Residual	:	578169757,31683
Desvio Padrão	:	0,00003

F-SNEDECOR

F-Calculado	:	46,00616
Significância	:	< 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	:	1,86299
Resultado Teste	:	Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,000246 + -0,000010 * X_1 + -0,000028 * X_2 + 0,000247 * X_3 + 0,000000 * X_4)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

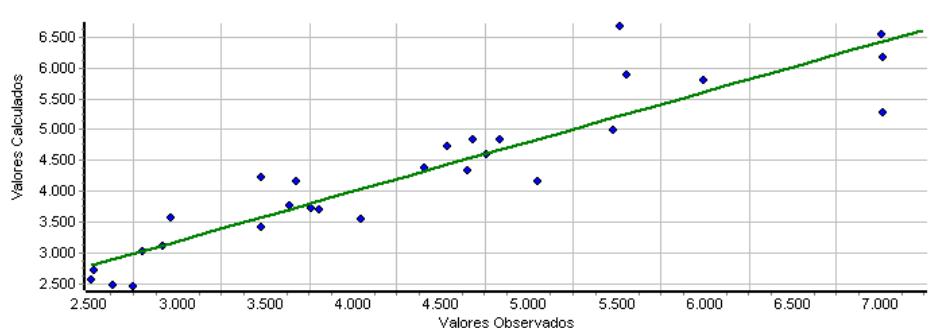
AMOSTRA

Média	:	4339,65
Variação Total	:	50858335,01
Variância	:	1816369,11
Desvio Padrão	:	1347,73

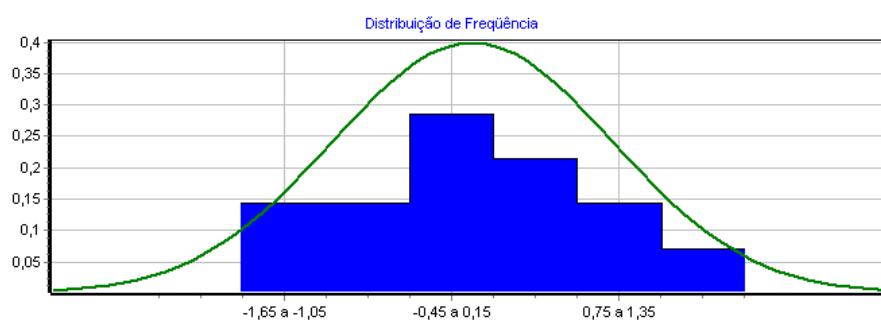
MODELO

Coefic. Aderência	:	0,83639
Variação Residual	:	8320717,42
Variância	:	361770,32
Desvio Padrão	:	601,47

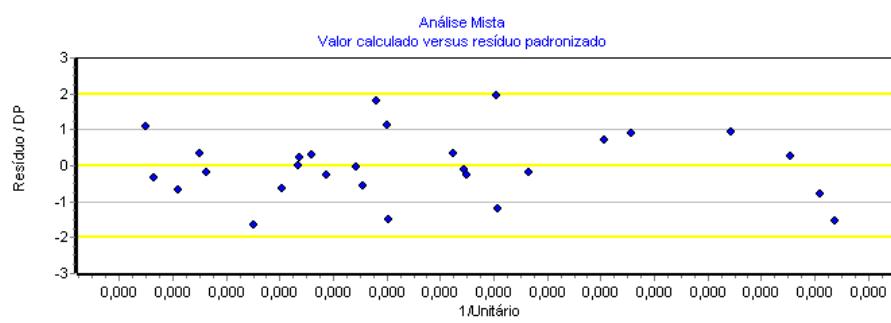
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



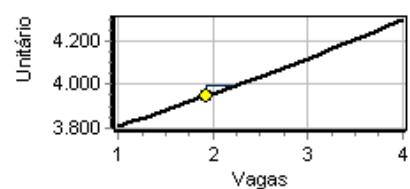
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRÍÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Vagas

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 1,20 % na estimativa

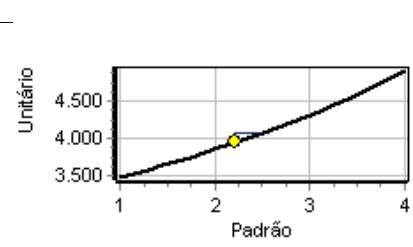


*** Suite**

Seção de Obras e Projetos

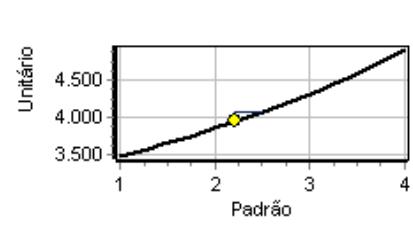
PGE-DA-EGPA-SOP

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



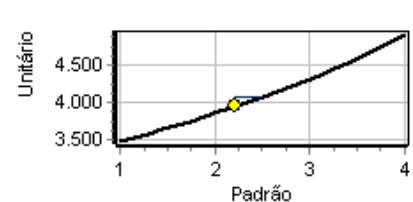
* Dormitório

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 2,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



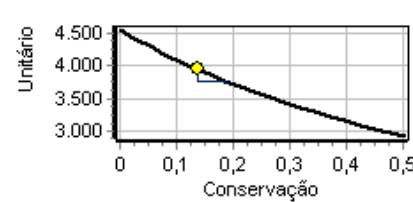
X₂ Padrão

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,42 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



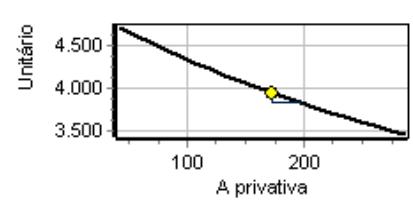
X₃ Conservação

Tipo: Proxy
 Amplitude: 0,00 a 0,53
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -4,90 % na estimativa



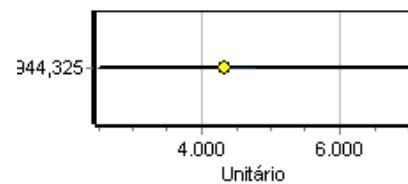
X₄ A privativa

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 42,00 a 300,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -3,11 % na estimativa



* Valor

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 230000,00 a 1328000,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



Y Unitário

Tipo: Dependente

Amplitude: 2512,69 a 7010,87

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,86958)
X ₁ Vagas	x	-1,25	22,48	0,86656
X ₂ Padrão	x	-3,32	0,30	0,81506
X ₃ Conservação	x	6,29	0,01	0,66035
X ₄ A privativa	x	3,31	0,31	0,81545

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

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

Variável	Forma Linear	Vagas	Padrão	Conservação	A privativa	Unitário
X ₁	x	34	17	44	25	
X ₂	x	69	23	25	57	
X ₃	x	-39	-58	34	79	
X ₄	x	29	4	15		57
Y	1/y	-52	-77	85	29	

Enderéco	Link	Bairro	Foto	Vagas	Suites	Bombeiros	Padrão	Conservação	Área Privativa	Valor	Último
1. Rua São Bernardo	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-sao-bernardo-001101-214602144694	Manchel Rondon		2	1	3	4	0	122,66	850000,00	7001,96
2. Rua Arquibancada, 89	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-sao-bernardo-001101-214602144702	Nossa Senhora das Graças		1	0	2	1	0,0252	78	260000,00	3679,49
3. Rua Cláudio Machado, 100	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-claudio-machado-001101-214602144703	Centro		2	1	2	3	0,181	134	580000,00	4402,99
4. R. Frederico Góes/Esperidião Lopes, 405	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-frederico-goes-001101-214602144707	Centro		1	1	3	1	0,526	261	530000,00	2638,82
5. R. Frederico Góes/Esperidião Lopes, 578	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-esperidiao-lopes-001101-214602144708	Centro		2	1	3	1	0,526	187	495000,00	2512,69
6. Rua Drátor Miguel Vieira Ferreira, 43	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-drator-miguel-vieira-ferreira-001101-214602144709	Nossa Senhora das Graças		2	2	3	3	0,0252	188	890000,00	4540,40
7. Rua Guilherme Monchique, 26	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-guilherme-monchique-001101-214602144710	Centro		2	1	3	3	0,181	300	890000,00	2966,67
8. Rua Cláudio Machado, 100	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-claudio-machado-001101-214602144711	Centro		4	1	4	4	0,0252	154	850000,00	5518,48
9. R. Domingos Marins, 279	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-domingos-marins-001101-214602144712	Centro		2	2	4	4	0	184	1290000,00	7010,67
10. Rua Pedro José Zanetti, 406	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-pedro-jose-zanetti-001101-214602144713	Ipira		1	0	2	2	0,181	129	470000,00	3643,41
11. Rua São Pedro, 295	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-sao-pedro-001101-214602144714	Manchel Rondon		2	1	3	2	0,181	170,71	649000,00	3702,52
12. Avenida Aquácia	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-aquacia-001101-214602144715	Estrela Velha		1	0	3	1	0,526	95	240000,00	2528,32
13. Rua Dom Pedro II, 15	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-dom-pedro-ii-001101-214602144716	Nossa Senhora das Graças		2	1	4	1	0,181	282	790000,00	2801,42
14. Rua Camarão, 508	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-camarao-001101-214602144717	Centro		1	1	4	1	0,0252	253	850000,00	4347,62
15. Rua Guarájá	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-guaraja-001101-214602144718	São José		1	0	2	2	0,0252	42	280000,00	5476,19
16. Rua Luiz de Carvalho, 46	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-luiz-de-carvalho-001101-214602144719	Centro		4	1	4	3	0,0252	279	1320000,00	4758,46
17. Av. Vitor Barreto, 21.80	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-vitor-barreto-001101-214602144720	Centro		2	1	2	2	0,0252	98	450000,00	4838,71
18. Rua Camarão, 66	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-camarao-001101-214602144721	Centro		1	1	3	1	0,526	218	600000,00	2752,29
19. Rua Ângela Possidente, 55	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-angela-possidente-001101-214602144722	Centro		1	0	3	4	0	257	1800000,00	5866,78
20. Rua Domingos Martínez, 990	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-domingos-martinez-001101-214602144723	Centro		1	0	3	3	0	184	1290000,00	7010,67
21. Rua Carlos Drummond de Andrade, 480	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-carlos-drummond-de-andrade-001101-214602144724	Hermógenes		2	0	3	3	0,0252	253	540000,00	2488,28
22. Rua Silveira Campos, 481	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-silveira-campos-001101-214602144725	Centro		1	0	2	2	0,0252	168	840000,00	5053,57
23. Rua Camarão, 76	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-camarao-001101-214602144726	Centro		1	1	2	2	0,181	218	750000,00	3477,06
24. Rua Cláudio Machado, 300	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-claudio-machado-001101-214602144727	Centro		4	1	4	3	0	153	850000,00	5505,56
25. Rua Pedro Sá Leme/centro, 100	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-pedro-sa-lemem-001101-214602144728	Ipira		1	0	2	2	0,0252	68	290000,00	4862,54
26. Rua Santa Maria, 660	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-santa-maria-001101-214602144729	Nossa Senhora das Graças		1	1	4	1	0,181	219	640000,00	2922,97
27. Rua Dona Refekta, 418	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-dona-refekta-001101-214602144730	Manchel Rondon		2	1	2	2	0,0252	202	940000,00	4853,47
28. Rua São Caetano	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-sao-caetano-001101-214602144731	Manchel Rondon		2	1	2	2	0	172	1200000,00	6976,74
29. Avenida Santos Ferrerias, 1645	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-santos-ferrerias-001101-214602144732	Nossa Senhora das Graças		1	0	2	2	0,0252	155	540000,00	3477,42
30. Rua Tomás de Andrade, 60	https://www.realestate.com.br/loca%C3%A7%C3%A3o/imoveis/loca%C3%A7%C3%A3o/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda/loca%C3%A7%C3%A3o-comercial-para-venda-tomas-de-andrade-001101-214602144733	Nossa Senhora das Graças		2	1	2	2	0,181	126	670000,00	3806,62

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 avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto as 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 avaliado 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		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado 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 (somaatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%		30%	X
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		11 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 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.						
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		GRAU I					

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		5.672,31
Valores do intervalo de confiança	MAX	6.357,26
	MIN	5.120,60
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	12,08%
	MIN	-9,73%
Amplitude do intervalo de confiança		21,80%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III