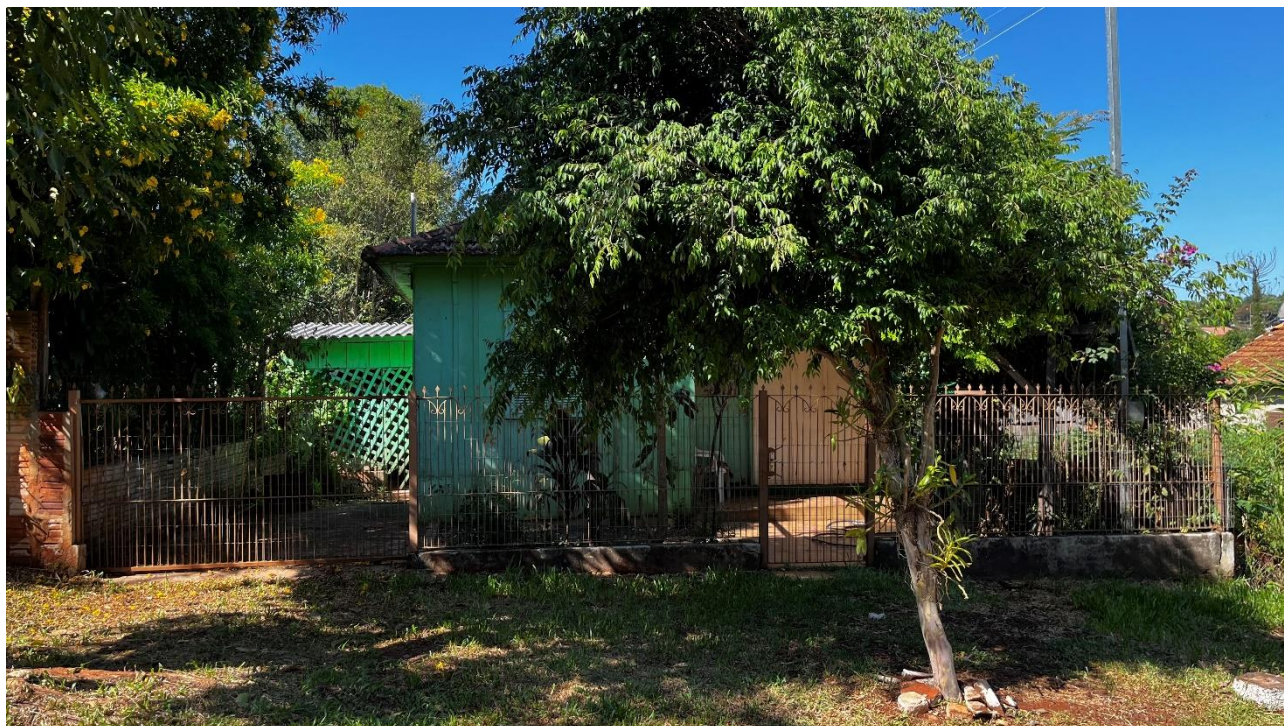




Nº 16/2025
- Uso Restrito -
Atuação 7318123
Processo Nº 5138646-08.2021.8.21.0001

DA-EGPA-SOP



Tipologia: Casa de madeira

Rua Santo Izidro, s/n
Guarani das Missões/ RS

Data de Referência da Avaliação: março/2025

AVALIAÇÃO (USO RESTRITO)

Solicitante/Requerente

PF/EAF/PF-EAF02/ Adriana Bertolin

Objeto

Casa de madeira - matrícula 208 (Registro de Imóveis de Guarani das Missões - RS)

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir Processo Nº 5138646-08.2021.8.21.0001- Atuação 7318123

Localização

Rua Santo Izidro, s/n¹
Guarani das Missões/ RS

Área Construída/Área Terreno (conforme cadastro imobiliário)

69,6m² / 164,12m²

Metodologia / Tratamento de dados

Comparativo Direto de Dados de Mercado / Inferência Estatística

Resultados da Avaliação / Especificação**Valor estimado: R\$ 79.509,49²**

Mínimo Intervalo de confiança: R\$ 79.509,49

Valor estimado Média: R\$ 104.480,74

Máximo Intervalo de confiança: R\$ 129.451,78

Precisão I Fundamentação I**Responsáveis Técnicos**

Maiga Marques Dias

Passo Fundo/RS, março de 2025

¹ Na fachada do imóvel consta numeração 1529.

² Adotado valor mínimo devido à ausência de vistoria interna.

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 208 (Registro de Imóveis de Guarani das Missões - RS), conforme documento de 07/06/2024 (desatualizado);
- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel (**externa***), realizada em 18/03/2025
Vistoriador: Maiga Marques Dias.
- em informações obtidas no Espelho de Cadastro do Imóvel de 18/03/2025 emitidas pela Prefeitura de Guarani 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



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

208-01



Ofício dos Registros Públicos

MUNICIPIO DE GUARANI DAS MISSÕES - R G S

LIVRO No 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 208

Matricula Guarani das Missões-RS, 26 de JULHO de 1978

Imóvel: Uma fração de terras urbanas, com a área de 164,12m², sem benfeitorias, sito nos subúrbios d/cidade, confrontando ao Norte, em 10m., com a Rua St^a. Cristo; ao Sul, em 3m., com terras do mesmo terreno; a Leste, em 25,5m., com o lote N^o2, da quadra N^o9; e a Oeste, em 25m., com terras do mesmo lote N^o1.

Proprietária: Ana Nunes de Vargas, bras. solteira, maior, do lar, domic. e res. n/cidade, cpf. 179.405.240/20.- **Origem:** L^o2, fls. 01, Matr. N^o207, n/data, n/Ofício.- Dou fe.- Of. des. *Crise y. Louguy* 45,

R. 1/208.- 26.07.78.- **Transmitentes:** Ana Nunes de Vargas, acima qualificada.- **Adquirente:** ROGUE LUBINI, bras. solteiro, maior, comerc. ciário, domic. e res. n/cidade, cpf. 116.631.020/91.- **Compra e Venda** Escritura Pública d/Ofício, L^o68-A, fls. 63, N^o2.799, em 11.07.78, por Juvenal Palma de Lacerda, of. subst^o.- **Imóvel:** 9 acima matr.- **Valor:** Cr\$15.000,00.- **Poufé.**- Of. desig. *Crise y. Louguy* 109,20

AV.2-208 1^o de junho de 1.993.-COMPLEMENTAÇÃO DE CARACTERÍSTICAS.-

Por requerimento de parte interessada instruído com certidão fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, arquivada no Ofício, consta que o imóvel descrito possui as seguintes características: Um lote urbano sendo parte da quadra n^o 09, terreno de centro, de formato irregular, localizado no quarteirão formado pelas ruas Santo Izidro, Uruguai, Av. Castelo Branco e Ijuí, do lado da numeração IMPAR, distando 30,00 metros da esquina formada pelas ruas Ijuí com Santo Izidro, com as seguintes dimensões e confrontações: ao NORTE, onde faz frente em 10,00 metros, com a Rua Santo Izidro; ao SUL, em 03,00 metros, com parte do mesmo terreno; ao LESTE, em 25,50 metros, com o lote n^o 02; ao OESTE, em 25,00 metros, com terras do mesmo lote 01.- **EM TEMPO:** Imóvel- PARTE DO LOTE URBANO n^o 01 da quadra n^o 09.- Apont. Prot. 12.505.- Dou fe.....

O Oficial emolumentos: 1,00 URE

Jose Nicolau Torres

AV.3-208 17 de junho de 1.993.-BENFEITORIAS.-

Por requerimento de parte interessada instruído com certidão de habite-se fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, declaração de multirão, arquivadas no Ofício, consta que o proprietário

(Continua no verso)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



Ofício dos Registros Públicos

MUNICÍPIO DE GUARANI DAS MISSÕES - R G S

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

208-01-vº

Matrícula

Guarani das Missões-RS,

de

de 197

Roque Lubini, construiu no imóvel descrito a seguinte benfeitoria: UM PRÉDIO EM MADEIRA DE LEI, para fins residenciais, com a área de 69,60m2. (sessenta e nove metros e sessenta decímetros quadrados), coberto em telhas de barro, forrado e assoalhado com táboas de pinho, com seis(06) janelas e duas (02) portas externas, estando avaliado em Cr\$ 70.000.000,00, datando o termo da obra do ano de 1978. Apon. Prot. 12.544.- Dou fé.....
O Oficial emolumentos: Cr\$ 208.900,
José Nicolau Torres

AV.4-208 08 de setembro de 1.993.- VENDA.-
Por requerimento de parte interessada instruído com certidão de casamento extraída do termo nº 1407, folhas 286 vº do Livro B-03, do Registro Civil das Pessoas Naturais, da Comarca de Giruá, fica constando que o proprietário Roque Lubini, contraiu matrimônio em 30 de janeiro de 1982, pelo regime da comunhão universal de bens com Leni Maria Cavallheiro Lubini. Apon. Prot. 12.698.- Dou fé.:...
O Oficial emolumentos: CR\$ 348,00
José Nicolau Torres

R.5-208 08 de setembro de 1.993.- VENDA.-
Confirma escritura pública de compra e venda lavrada em 12 de julho de 1993, sob nº 6.376, fls. 065/066 no Livro de Transmissões nº 101-A, pela Tabela designada desta Comarca: Nelma Camões Hilgert, os proprietários: ROQUE LUBINI e sua esposa Leni Maria Cavallheiro Lubini, já qualificados, VENDERAM o imóvel descrito com a área de 164,12m2, com a benfeitoria existente, à: VITAL GRZYBOWSKI, e sua esposa Ana Pluta Grzybowski, ambos brasileiros, agricultores, casados pelo regime da comunhão universal de bens, CIC nº 232.743. 100-00, residentes e domiciliados na Fina Estefânia, neste município.- No valor fiscal de CR\$ 162.000,00.- Apon. Prot. 12.698, fls. 128 do Lº-1-C.- Dou fé.....
O Oficial emolumentos: CR\$1.854,00
José Nicolau Torres

R.6-208 18 de setembro de 1.995.- COMPRA E VENDA.-
Transmitentes: Vital Grzybowski e s/mulher Ana Pluta Grzybowski, já qualificados.*- Adquirente: GENESIO POLITOWSKI, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CIC nº 664.103.200-00, residente e domiciliado na cidade de Giruá-RS.- DIGO. Adquirente: MARCOS ANTONIO continua na fls. 02....(Continua ao verso)

CNM: 098376.2.0000208-76



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE Guarani das Missões

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Guarani das Missões 18 de setembro de 1995

FICHA

MATRÍCULA

02

208

SEBASTIANY RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, CIG nº 664.108.860-04, residente e domiciliado na cidade de Giruá-RS.- Imóvel: o imóvel descrito, com a área de 164,12m2., com a benfeitoria existente.- Forma do Título: Escritura pública de compra e venda lavrada em 14/09/95, sob nº 6.727, fls. 061 vº no 1º de Transmissões nº 103, no Tabelionato desta Comarca.- Valor: R\$ 11.000,00. Condição: Os outorgantes vendedores representados por seu procurador Genesio Politowski, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado em Giruá-RS.- Protocolo: nº 13.697, fls. 172 do L.1-C., em 15/09/95.- Dou fé. O Oficial emolumentos: R\$ 62,40

Jose Ricardo Torres

Av.7-208: Em 15/02/2022 - **TÍTULO: PREMONITÓRIA. FORMA DO TÍTULO:** Ofício PF nº 513864608202182100010/2021, assinado eletronicamente, em 13/01/2022, por Andreia Cristina Valcarenghi, Procuradora do Estado. **PROCESSO:** 5138646-08.2021.8.21.0001, **ADMITIDO** em 25/11/2021. **NATUREZA:** Execução Fiscal. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 19.926,18. **EXEQUENTE:** ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CNPJ sob nº 87.934.675/0001-96. **EXECUTADO:** MARCOS ANTONIO SEBASTIANY RODRIGUES, inscrito no CPF sob nº 664.108.860-04. **OCORRÊNCIA:** Conforme Certidão para fins de averbação, assinada eletronicamente pela Sra. Marcia Regina Claudino Uhlein, Diretora de Secretaria da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre-RS, fica gravada a presente **AVERBAÇÃO DE PREMONITÓRIA**, nos termos do disposto no artigo 828 do Código de Processo Civil. **PROTOCOLO:** 41.843/51/1-I, em 24/01/2022. Arquivamento: 1790 geral. Dou fé.

Guarani das Missões - RS, 15 de fevereiro de 2022.

Rosângela Wohlenberg - Registradora Designada

Emol.: NIHIL. P. E. D.: Selos: 0269.06.1500001.01729 - NIHIL. Total: NIHIL.

PJ - 438

continua no verso

SOLICITADO POR: HUMBERTO DIAS - CPF/CNPJ: ***.338.800-** DATA: 07/06/2024 08:20:06

PREFEITURA MUN. DE GUARANI DAS MISSOES

PAG. 1

Espelho do Cadastro - Imobiliario

Cadastro.....: 345-0 MARCOS A.SEBASTIANI/ELVIRA S.RODRIGUES
Inscricao.....: 001.001.0019.0319.001

001 - Numero do Cadastro...: 345-0
002 - Cod.Contribuinte.....: 1067 MARCOS A.SEBASTIANI/ELVIRA S.RODRIGUES
003 - Distrito.....: 1
004 - Setor.....: 1
005 - Quadra.....: 0019
006 - Lote.....: 0319
007 - Unidade.....: 1
008 - Natureza do Imovel...: 2 Predial
009 - Zona Fiscal.....: 4
010 - Cod. Logradouro.....: 168 RUA RUA SANTO IZIDRO
011 - Numero do Imovel.....: 0
012 - Complemento.....: 00000
013 -Codigo do Loteamento: 0
014 -Codigo do Quarteirao: 9
015 -Codigo Loteamento...: 0
016 -Codigo da Secao.....: 1260D
017 - Matricula Imovel.....
018 - Trecho.....: 000010
019 -Codigo do CGC/CPF...: 664.108.860-04
020 - Proprietario.....: MARCOS A.SEBASTIANI/ELVIRA S.RODRIGUES
021 - Cod. Logradouro.....: 168 RUA RUA SANTO IZIDRO
022 - Endereco.....: SANTO IZIDRO
023 - Numero do imovel...: 1529
024 - Cod. do Bairro.....: 4 SANTA TEREZA
025 - Descricao do Bairro.: SANTA TEREZA
026 - Complemento.....
027 - Cidade.....: Guarani das Missoes
028 -Codigo do CEP.....: 97950000
029 - Sigla UF.....: RS Rio Grande do Sul
030 - Situacao Cadastral...: 1
031 - Anexos.....
050 - Testada Principal...: 10,00
051 - Testada Total.....: 10,00
052 - Profundidade.....: 25,00
053 - Area do Terreno.....: 164,12
054 - Area Constr.Unidade.: 69,60
055 - Area Constr.Total...: 69,60
056 - Ano da Cosntrucao...: 0
070 - Valor M2 Terreno....: 16,68
071 - Valor M2 Construcao.: 388,52
072 - Valor Venal Terreno.: 2737,52
073 - Valor Venal Construc: 11627,62
074 - Valor Venal Imovel...: 44879,39
075 - Aliquota.....: 0,60
076 - Valor Imposto.....: 269,28
077 - Tx. Iluminacao Publi: 0,00
078 - Tx.Coleta de Lixo...: 72,88
079 - Tx. Pavimentacao....: 0,00
080 - Tx.Limpeza Urbana...: 0,00
081 - Valor Imp+Taxas.....: 342,16
082 - Valor de Mercado....: 0,00
083 - Valor Estimado.....: 0,00
084 - Tem Debitos.....: S
085 - OBS.:.....: PREZADO CONTRIBUINTE VOCE POSSUI DEBITOS PENDENTES
086 - OBS2.:.....: COM O MUNICIPIO, REGULARIZE SUA SITUACAO.
100 - Passeio Publico.....: 0 Nenhum
101 - Iluminacao.....: N Sem
102 - Limpeza Publica.....: N Sem
103 - Pavimentacao.....: N Sem
104 - Coleta de Lixo.....: 2 Com
105 - Terreno Murado/Cerca: 0 Nenhum
106 - Rede de Eletrica....: 0 Nenhum

GOVBR AR - Emissao: 18/03/2025 as 9h34min - Duracao: 0h00m00seg (9)

Artindo L. Kazmierczak
INSPETOR
C: 03.03.2025

PREFEITURA MUN. DE GUARANI DAS MISSOES

PAG. 2

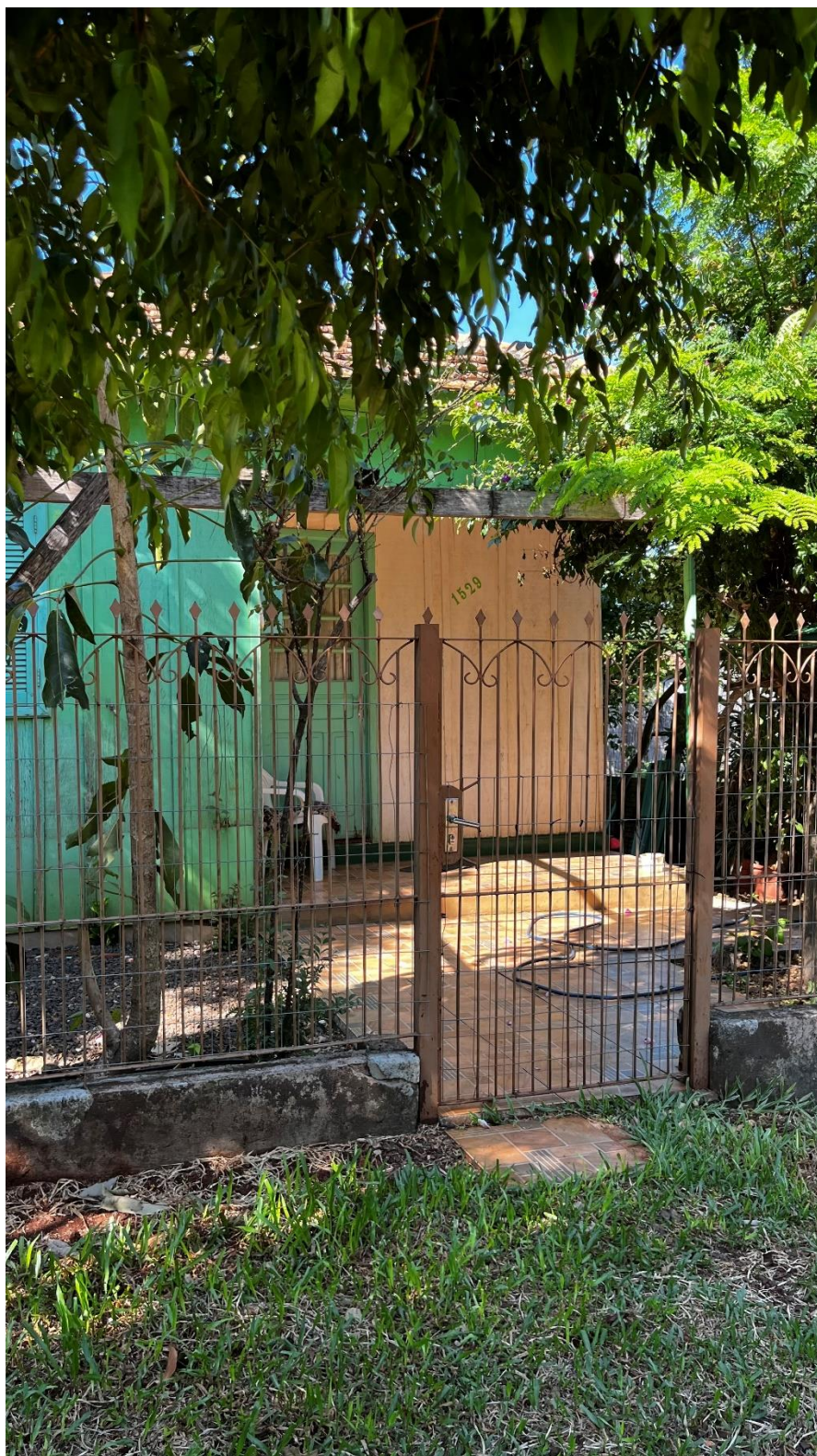
Espelho do Cadastro - Imobiliario

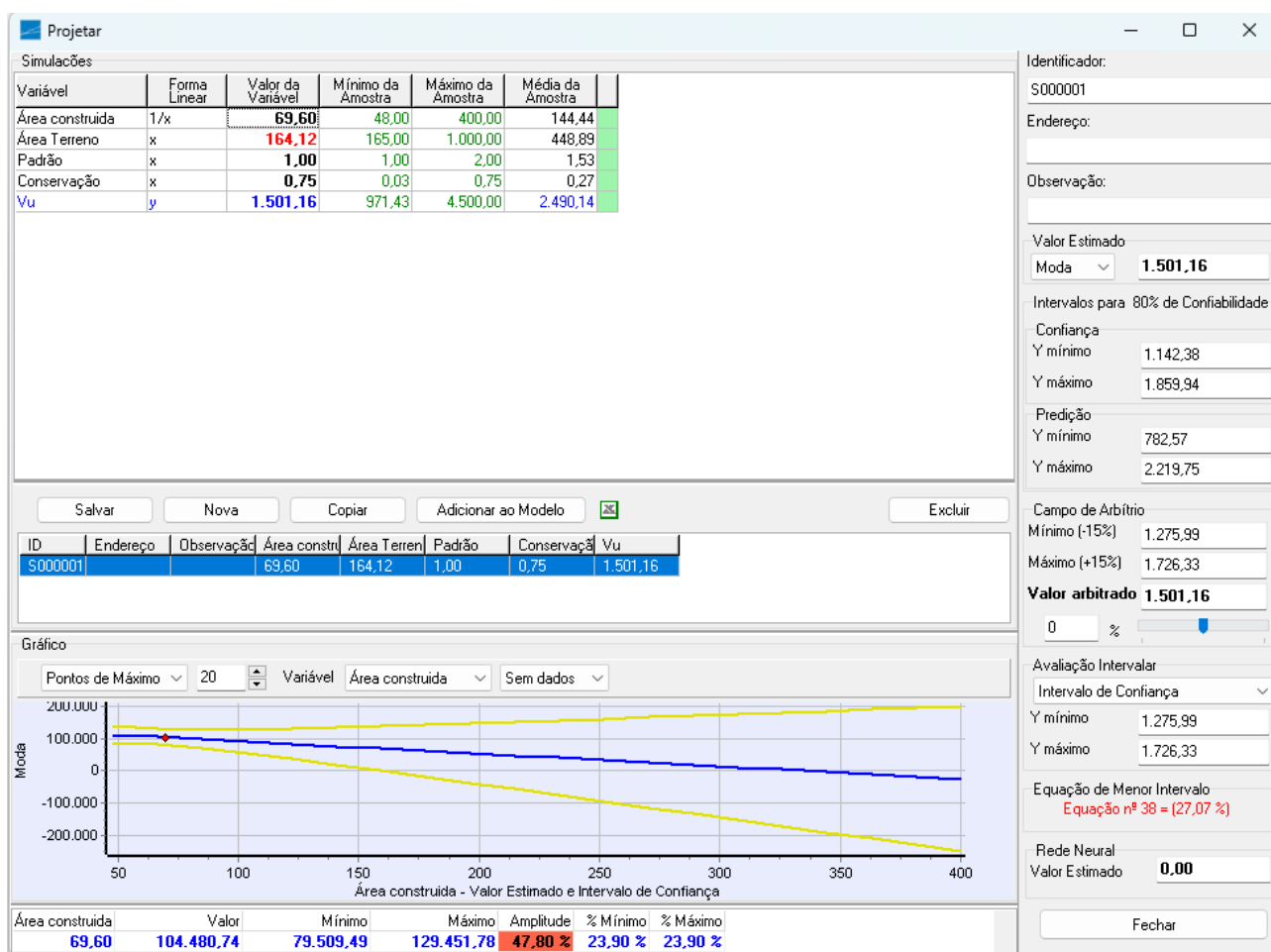
107 - Rede de Agua.....: 0 Nenhum
108 - Rede de Telefone.....: 0 Nenhum
109 - Topografia.....: 1 Plana
110 - Pedologia.....: 1 Firme
111 - Situacao Terreno.....: 1 Meio da Quadra
112 - Tipo de Construcao...: 1 Casa
113 - Estrutura.....: 2 Madeira
114 - Cobertura.....: 3 Telha de Barro
115 - Paredes.....: 3 Madeira
116 - Inst.Sanitaria.....: 3 Interna
117 - Inst.Eletrica.....: 2 Com
118 - Estado Conservacao...: 0 Nenhum
119 - Padrao Constr.....: 0 Nenhum
120 - Esgoto.....: 0 Nenhum
121 -Codigo de Isencao...: 0 Nenhum
122 - Ano de Aquisicao.....: 0


Artindo L. Kozmierczak
PROCURADOR GERAL DO ESTADO
GUARANI DAS MISSOES - RS

GOVBR AR - Emissao: 18/03/2025 as 9h34min - Duracao: 0h00m00seg (9)







MODELO: MODELO0

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 18	Total	: 8
Utilizados	: 17	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 12

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,91319	Total	: 15232293,59738
Determinação	: 0,83391	Residual	: 2529888,07537
Ajustado	: 0,77855	Desvio Padrão	: 459,15575

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 15,06281	D-Calculado	: 1,91707
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	64
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

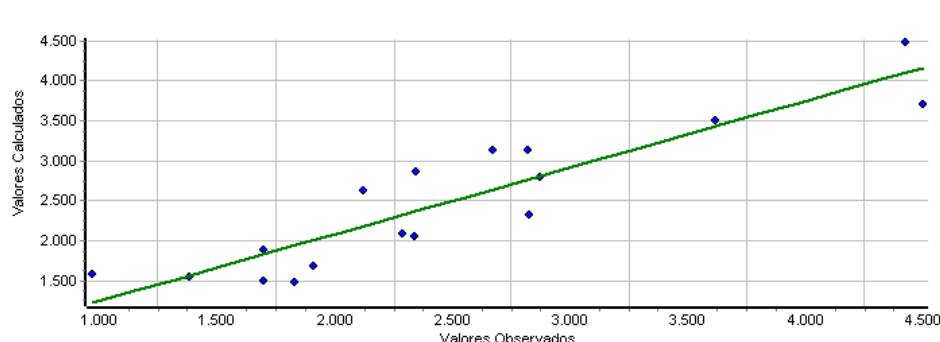
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -237,151323 + 131755,647439 * 1/X_1 + 1,421535 * X_2 + 894,443746 * X_3 + -1709,969541 * X_4$$

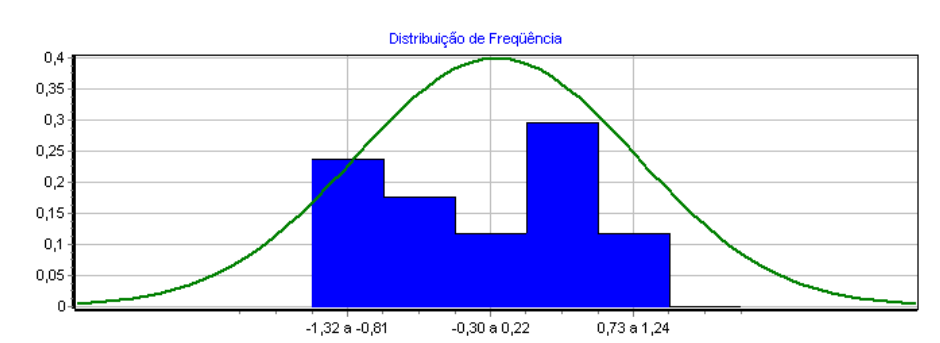
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 2490,14	Coefic. Aderência	: 0,83391
Variação Total	: 15232293,60	Variação Residual	: 2529888,08
Variância	: 896017,27	Variância	: 210824,01
Desvio Padrão	: 946,58	Desvio Padrão	: 459,16

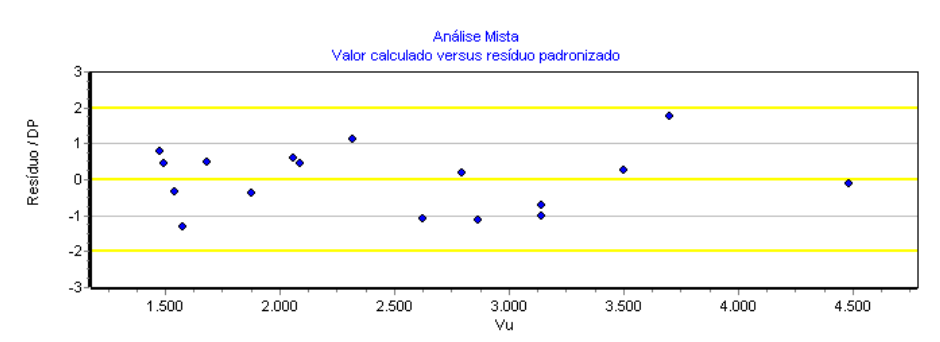
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



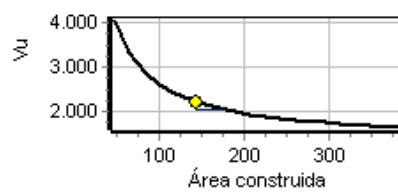
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área construída

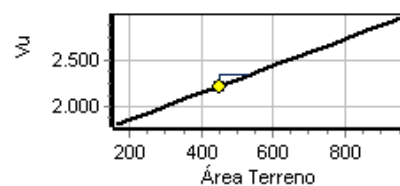
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 48,00 a 400,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: -8,04 % na estimativa



X₂ Área Terreno

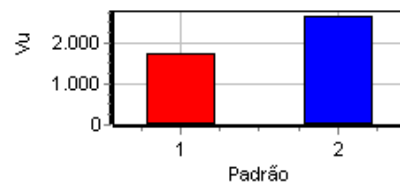
Seção de Obras e Projetos

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 165,00 a 1000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: 5,34 % na estimativa



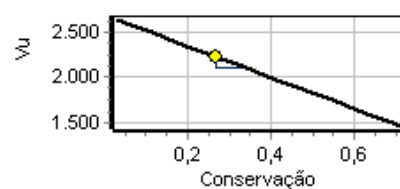
X₃ Padrão

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 51,10 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X₄ Conservação

Tipo: Proxy
Amplitude: 0,03 a 0,75
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: -5,54 % na estimativa



Y Vu

Tipo: Dependente
Amplitude: 971,43 a 4500,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.




PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,77855)
X ₁ Área construída	1/x	3,85	0,23	0,54340
X ₂ Área Terreno	x	1,99	6,96	0,72795
X ₃ Padrão	x	3,80	0,25	0,55010
X ₄ Conservação	x	-3,73	0,29	0,55836

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área construída	Área Terreno	Padrão	Conservação	Vu
X ₁	1/x		77	51	50	74
X ₂	x	-69		27	22	50
X ₃	x	-8	22		44	74
X ₄	x	12	-29	-28		73
Y	y	30	15	63	-63	

Dado	Foto	Link	Bairro	Área construída	Área terreno	Frete/ área	Conserv. Padrão	ação	Valor total	Valor V	V	
1		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/centro/180/	Centro	69	280	14	0,05	1	0,53	161.500,00	2.340,58	190000
2		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/centro/187/	Centro	99,12	240	12	0,05	2	0,53	280.500,00	2.829,90	330000
3		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/haiton-santa-teresa/181/	Santa Fé	207	462,5	12,5	0,03	2	0,03	595.000,00	2.874,40	750000
4		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/haiton-santa-teresa/186/	Santa Teresa	105	450	15	0,03	2	0,18	280.500,00	2.671,43	330000
5		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/centro/186/	Centro	130	500	10	0,02	1	0,53	238.000,00	1.830,77	280000
6		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/haiton-santa-teresa/187/	Santa Teresa	145	500	10	0,02	2	0,18	340.000,00	2.344,83	400000
7		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/centro/188/	Centro	82,29	280	14	0,05	2	0,03	297.500,00	3.615,36	380000
8		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/centro/179/	Centro	170	#####	20	0,02	2	0,03	765.000,00	4.500,00	900000
9		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/haiton-experiencia/172/	Experiência	70	225	10	0,04	1	0,75	68.000,00	971,43	80000
10		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/haiton-santa-teresa/189/	Santa Teresa	48	165	11	0,07	2	0,03	212.500,00	4.427,08	250000
11		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/haiton-santa-teresa/150/	Santa Teresa	200	611	13	0,02	1	0,18	340.000,00	1.700,00	400000
12		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/haiton-piampa/140/	Piampa	400	660	22	0,03	2	0,75	582.500,00	1.381,25	680000
13		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/haiton-santa-teresa/133/	Santa Fé	140	754,05	35,1	0,05	1	0,03	297.500,00	2.125,00	380000
14		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/haiton-santa-teresa/131/	Santa Teresa	80	200	10	0,05	1	0,53	153.000,00	1.912,50	180000
15		https://www.cleavelandimoveis.com.br/imovel/guarani-das-missao/haiton-piampa/120/	Piampa	130	330	11	0,03	1	0,03	297.500,00	2.288,46	380000
16		https://www.cleavelandimoveis.com.br/comprar/ra/guarani-das-missao/centro/180/180/	Centro	175	273	12	0,04	1	0,18	297.500,00	1.700,00	380000
17		https://www.mefimoveis.com.br/para-venda-a-3-dormitorios-2-banheiros-guarani-das-missao-30154649/	Misionário Erik Johnson, Guarani das	65	207	10	0,05	1	0,75	51.000,00	794,62	60000
18		https://www.mefimoveis.com.br/para-venda-a-4-dormitorios-em-guarani-das-missao-200765429/	Santa Teresa	205	700	14	0,02	2	0,03	578.000,00	2.819,51	680000

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		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	5 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X
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		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	X	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 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				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 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		1.501,16
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.659,94
	MIN	1.142,38
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	23,90%
	MIN	-23,90%
Amplitude do intervalo de confiança		47,80%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU I