



PGE RS PROCURADORIA - GERAL DO ESTADO	Nº 16/2025 - Uso Restrito - Atuação 7318123 Processo Nº <u>5138646-08.2021.8.21.0001</u>	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

208-01



Ofício dos Registros Públicos

MUNICÍPIO DE GUARANI DAS MISSÕES - R.G.S

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Abigail

MATRÍCULA

208

Matrícula 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 Stº. Cristo; ao Sul, em 30, com terras do mesmo terreno; a Leste, em 25,5m., com o lote N.º 02, da quadra N.º 9; e a Oeste, em 25m., com terras do mesmo lote N.º 1.

Proprietária: Ana Nunes de Vargas, bras. solteira, maior, do lar, domic. e res. n/cidade, cpf. 179.405.4020. — Origem: L.º 2, fls. 01, Matr. N.º 207, n/data, n/Oficio. — Dou fe.: — Of. des. *Abigail* 45.

R. 1/208. — 26.07.78. — Transmitentes: Ana Nunes de Vargas, acima qualificada. — Adquirente: ROQUE LUBINI, bras. solteiro, maior, comerciário, domic. e res. n/cidade, cpf. 316.631.020/91. — Compra e Venda Escritura Pública d/Oficio, L.º 68-A, fls. 63, N.º 2.799, em 11.07.78, por Juvenal Palma de Lacerda, Jr. Substº. — Imóvel: 9 acima matr. — Valor: R\$15.000,00. Poufe. — Of. desig. *Abigail* 109.20

AV.2-208 1º 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 nº 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 ímpar, 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 nº 02; ao OESTE, em 25,00 metros, com terras do mesmo lote 01. — EM TEMPO: Imóvel- PARTE DO LOTE URBANO nº 01 da quasra nº 09. — Apont. Pret. 12.805. — Dou fe.: —

O Oficial _____ emolumentos: 1,00 URE

José 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)



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 término da obra do ano de 1978. Apont. Prot. 12.544.- Dou fé...
O Oficial emolumentos: Cr\$ 208.900,
José Nicolau Torres

R.4-208 08 de setembro de 1.993. — SIMPLIF.

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 1962, pelo regime da comunhão universal de bens com Leni Maria Cavalheiro Lubini. — Apont. Prot. 12.698.- Dou fé...
O Oficial emolumentos: Cr\$ 348,00
José Nicolau Torres

R.5-208 08 de setembro de 1.993. — VENDA.

Conforme 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, pela Fabeleia designada desta Comarca: Nelma Camões Hilgert, os proprietários: ROQUE LUBINI e sua esposa Leni Maria Cavalheiro 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 Linha Estefânia, neste município. — No valor fiscal de Cr\$ 162.000,00.— Apont. Prot. 12.698, fls. 128 do Lº-1-C.- Dou fé...
O Oficial emolumentos: Cr\$ 1.894,00
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, comerciário, CIC nº 664.103.200-00, residente e domiciliado na cidade de Giruá-RS.- DIIGO. Adquirente: MARCOS ANTONIO continua na fls. 02... (Continua ao verso)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 098376.2.0000208-76

 208-02
MATRÍCULA


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, CIC 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 Lº 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, comerciario, residente e domiciliado em Giruá-RS.— Protocolo, nº 13.697, fls. 172 do L.º 1-C., em 15/09/95.— Dou fé.:.....:.....:.....:.....:
 O Oficial emolumentos: R\$ 62,40
 José Alcino da Torres

Av.7-208: Em 15/02/2022 - **TÍTULO: PREMONITÓRIA FORMA DO TÍTULO:** Oficio 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. **EXECITADO:** 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 Cláudino 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.

Rossângela Wohlenberg - Registradora Designada

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

PREFEITURA MUN. DE GUARANI DAS MISSOES

PAG. 1

Espelho do Cadastro - Imobiliario

Cadastro.....: 345-0 MARCOS A.SEBASTIANI/ELVIRA S.RODRIGUES
 Inscriçao....: 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 Construcao...: 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)



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. Kazmierczak
INTERLOCUTOR
GUARANI DAS MISSOES - RS

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

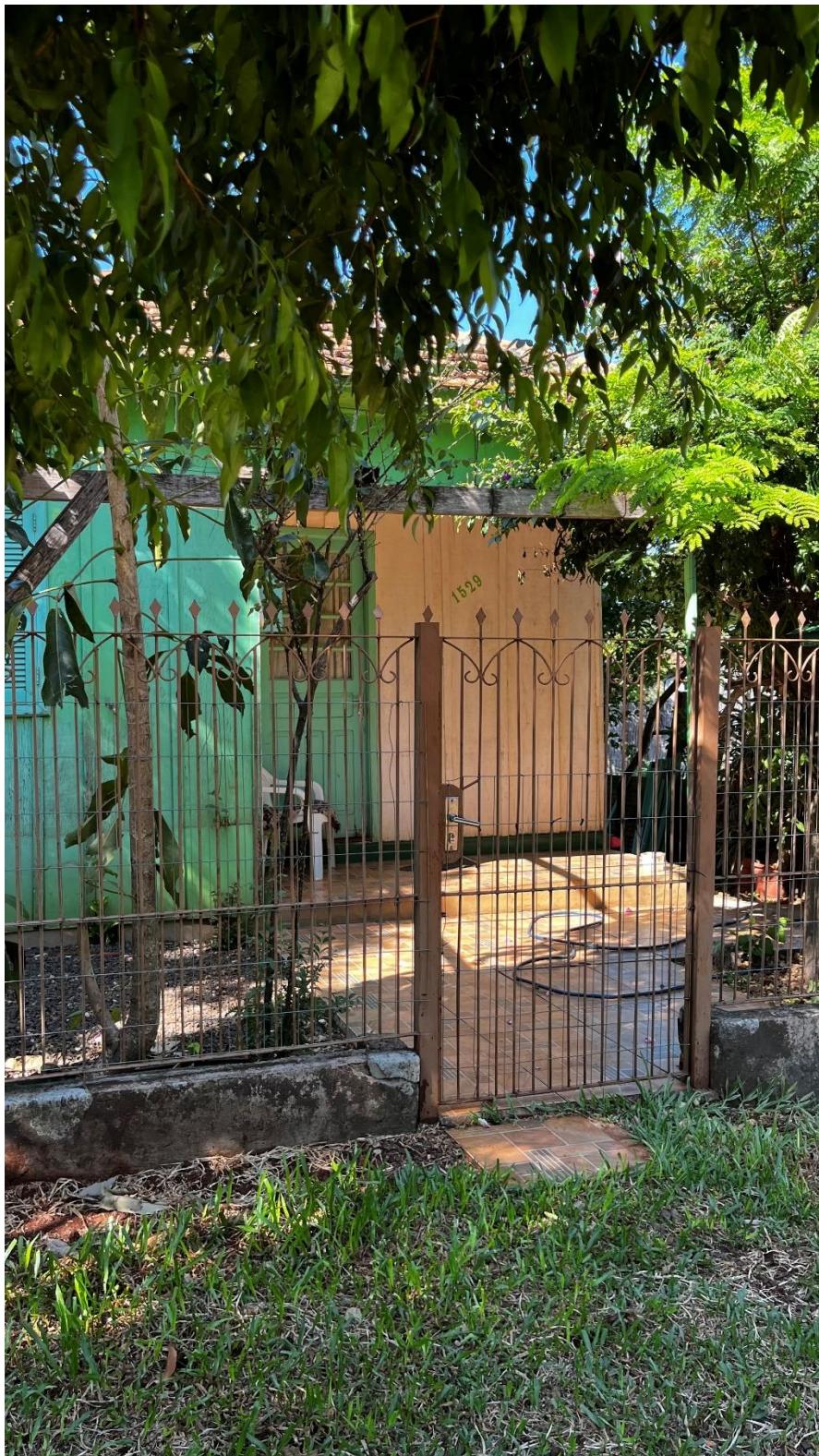
RUA IJUI

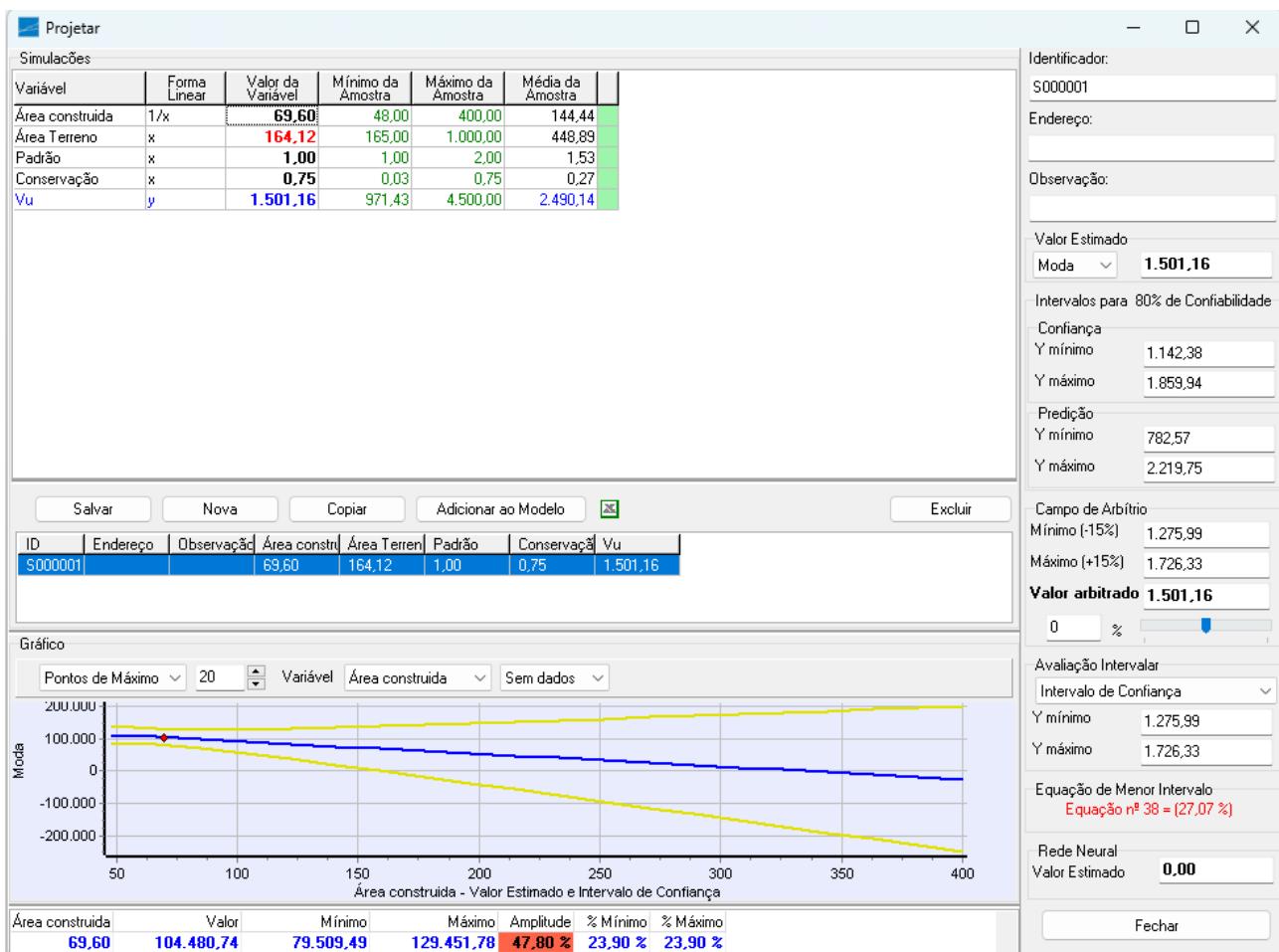
RUA SANTO IZIDRO

AV. CASTELO BRANCO

RUA URUGUAI

12,00	18,00	10,00	11,25	11,25	11,25	15,00			
L.16		L.01							
25,00									
12,00									
L.17									
35,83		30,41							
L.15		L.02							
13,00	10,00								
L.14									
35,83		L.03							
L.13		L.04							
32,16	10,14								
L.12		L.05							
13,16		L.06							
		15,00							
		30,00							
10,00									
L.11									
10,00									
L.10									
11,25									
L.09									
11,25									
L.08									
11,25									
L.07									
15,00									
15,00									
15,00									
15,00									





MODELO: MODELO0

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	:	18
Utilizados	:	17
Outlier	:	0

VARIÁVEIS

Total	:	8
Utilizadas	:	5
Grau Liberdade	:	12

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	:	0,91319
Determinação	:	0,83391
Ajustado	:	0,77855

VARIAÇÃO

Total	:	15232293,59738
Residual	:	2529888,07537
Desvio Padrão	:	459,15575

F-SNEDECOR

F-Calculado	:	15,06281
Significância	:	< 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	:	1,91707
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

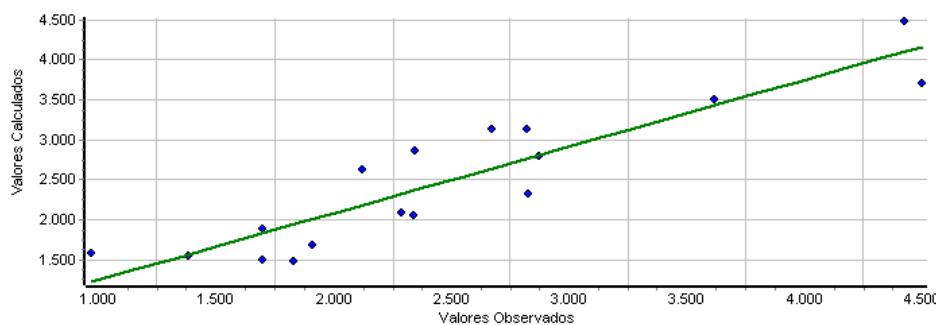
AMOSTRA

Média	:	2490,14
Variação Total	:	15232293,60
Variância	:	896017,27
Desvio Padrão	:	946,58

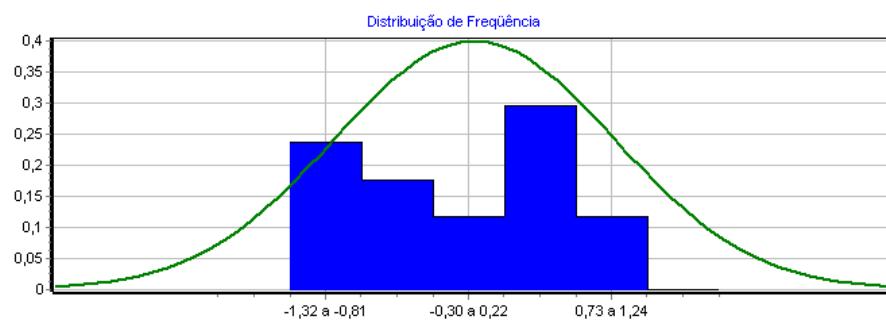
MODELO

Coefic. Aderência	:	0,83391
Variação Residual	:	2529888,08
Variância	:	210824,01
Desvio Padrão	:	459,16

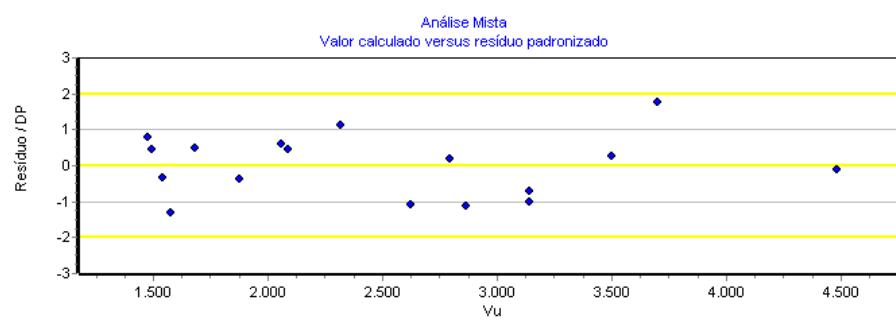
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



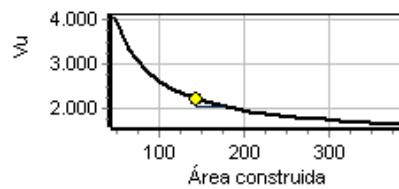
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Descrição das Variáveis

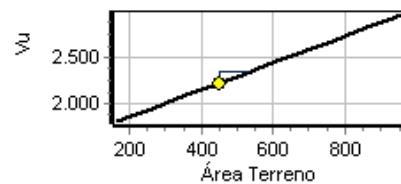
X₁ Área construída

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



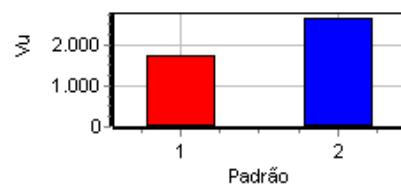
X₂ Área Terreno

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



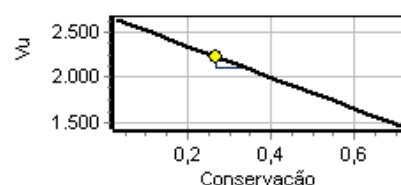
X₃ Padrão

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 construida	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	

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 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 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	X	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 (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 variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimativa.	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	1.859,94
	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