



	LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 110/2023 - Uso Restrito - Atuação 5126801 Processo Nº 5020216-15.2012.8.21.0001	DA-EGPA-SOP
--	---	---------------------------



Tipologia: Terreno urbano c/ benfeitoria não averbada

Rua Rolante, nº 908
Centro - Imbé/RS

Data de Referência da Avaliação: Outubro/2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO (USO RESTRITO)

Solicitante/Requerente

PF/EAF - Guilherme de Escobar Guaspari

Objeto

Terreno urbano com benfeitoria não averbada - matrícula 139.121 (Registro de Imóveis de Tramandaí - RS)

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir Processo Nº 5020216-15.2012.8.21.0001 - Atuação 5126801

Localização

Rua Rolante, nº 908
Centro - Imbé/RS

Áreas (conforme cadastro municipal)

350,00m² / 64,88m² (não averbada)

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 estimado: R\$ 283.364,70

*Ausência de vistoria interna

Intervalo de confiança:
Mínimo: R\$ 255.970,68
Máximo: R\$ 313.690,11

Fundamentação: **Grau I** / Precisão: **Grau III**

Responsáveis Técnicos

Ricardo Luiz Wortmann
Rodrigo de Alava Soto

Porto Alegre/RS, outubro 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:

- na **Matrícula 139.121** do Registro de Imóveis de Tramandaí-RS, conforme documentação disponibilizada (não válida como Certidão), visualizada em 22/09/2023;
- no cadastro do imóvel (anexo) emitido pela Prefeitura de Imbé em 06/10/2023;
- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel (**externa***), realizada em **06/10/2023**
Vistoriador: Ricardo L. Wortmann e Rodrigo A. Soto.
- 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 "c"**.

➤ ANEXOS

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

 Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis		Visualização de Matrícula	
REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ - RS		Fls.	Matrícula
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Tramandaí, 21 de dezembro de 2010		1	139.121
UM TERRENO URBANO situado na Praia e Município de IMBÉ-RS, constituído do lote número dez (10) da quadra número oitenta (80), setor 45, no quarteirão formado pelas Ruas Rolante, Julio de Castilhos, Alameda das Acácias e Avenida Santa Rosa, medindo quatorze metros (14,00m) de frente, a leste, no alinhamento da Rua Rolante, medindo nos fundos, dez metros e oitenta centímetros (10,80m), a oeste, onde entesta com o lote 11, que é ou foi de Itacyr Luiz Feltrin; por trinta e três metros (33,00m) de extensão da frente, aos fundos, por ambos os lados, medindo trinta e dois metros e cinquenta centímetros (32,50m) por um lado, ao sul, com o lote 09, que é ou foi de Gilberto D Andrea, e pelo outro lado, ao norte, com a Alameda das Acácias, onde forma esquina. PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE TERRITORIAL PRAIA DO IMBÉ LIMITADA, inscrita no CNPJ número 92.722.701/0001-52, com sede na Rua General Salustiano, nº 324, na cidade de Porto Alegre/RS. PROCEDÊNCIA: Transcrição número 6.277 do livro B-J do Ofício do Registro de Imóveis de Osório-RS e Inscrição número 2.193 do livro 8-A deste Ofício. Registrador/Substituto Bel. Antonio Shamah Protocolado sob nº 334540 em 14/12/2010 Selo de Fiscalização: 0682.01.1000013.15709 - R\$ 0,20; 0682.02.1000008.02238 - R\$ 0,30 Proc. Eletrônico: R\$ 2,60 Emolumentos: R\$ 11,10 - DJM AV-1/139.121 - PROMESSA DE COMPRA E VENDA Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula acha-se COMPROMISSADO a 1) NILSON WIECZOREK, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, residente e domiciliado na Rua Coronel Bordini, nº 383, apartamento 02, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrito no CPF sob número 025.128.400-00, portador da carteira de identidade número 3000463558, expedida pela SSP/RS; 2) SHIRLEY BITTENCOURT VARGAS, brasileira, separada judicialmente, empresária, residente e domiciliada na Rua Vicente da Fontoura, nº 2412, apartamento 306, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrita no CPF sob número 238.861.020-68, portadora da carteira de identidade número 1000462026, expedida pela SSP/RS; 3) JOSÉ EDGAR PARANHOS WIECZOREK, brasileiro, vendedor aposentado, inscrito no CPF sob número 007.827.340-49, portador da carteira de identidade número 9047511986, expedida pela SSP/RS, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77 com MARIA ÂNGELA PICCOLI WIECZOREK, brasileira, servidora pública federal, inscrita no CPF sob número 192.257.090-72, portadora da carteira de identidade número 3018841051, expedida pela SSP/RS, residentes e domiciliados na Rua 1º de Março, nº 721, na cidade de Porto Alegre-RS; e 4) SIDNEY WIECZOREK, brasileiro, aposentado, inscrito no CPF sob número 012.692.750-20, portador da carteira de identidade número 1023273781, expedida pela SSP/RS, casado pelo regime da separação obrigatória de bens com ELEYR ROVENE MORAES WIECZOREK, brasileira, aposentada, inscrita no CPF sob número 261.656.000-34, portadora da carteira de identidade número 5023262206, expedida pela SSP/RS, residentes e domiciliados na Rua General Vitorino, nº 2519, na cidade de Uruguaiana-RS, conforme Inscrição número 808, no livro número 08 deste Ofício. Tramandaí, 21 de dezembro de 2010. vide verso			

Visualização de Matrícula
Mat. **139.121** Fls. **1v**

Tramandaí, 21 de dezembro de 2010.

Registrador/Substituto
Bel. Antonio Shamah
Substituto

Protocolado sob nº 334540 em 14/12/2010

Selos de Fiscalização: 0682.01.1000013.15710 - R\$ 0,20; 0682.03.1000005.09435 - R\$ 0,40

Proc. Eletrônico: R\$ 2,60

Emolumentos: R\$ 19,80 - DJM

R-2/139.121 - COMPRA E VENDA

TRANSMITENTE: SOCIEDADE TERRITORIAL PRAIA DO IMBÉ LIMITADA., inscrita no CNPJ número 92.722.701/0001-52, com sede na Rua General Salustiano, nº 324, na cidade de Porto Alegre/RS.

ADQUIRENTES: 1) NILSON WIECZOREK, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, residente e domiciliado na Rua Coronel Bordini, nº 383, apartamento 02, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrito no CPF sob número 025.128.400-00, portador da carteira de identidade número 3000463558, expedida pela SSP/RS; **2) SHIRLEY BITTENCOURT VARGAS**, brasileira, separada judicialmente, empresária, residente e domiciliada na Rua Vicente da Fontoura, nº 2412, apartamento 306, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrita no CPF sob número 238.861.020-68, portadora da carteira de identidade número 1000462026, expedida pela SSP/RS; **3) JOSÉ EDGAR PARANHOS WIECZOREK**, brasileiro, vendedor aposentado, inscrito no CPF sob número 007.827.340-49, portador da carteira de identidade número 9047511986, expedida pela SSP/RS, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77 com MARIA ÂNGELA PICCOLI WIECZOREK, brasileira, servidora pública federal, inscrita no CPF sob número 192.257.090-72, portadora da carteira de identidade número 3018841051, expedida pela SSP/RS, residentes e domiciliados na Rua 1º de Março, nº 721, na cidade de Porto Alegre-RS; e **4) SIDNEY WIECZOREK**, brasileiro, aposentado, inscrito no CPF sob número 012.692.750-20, portador da carteira de identidade número 1023273781, expedida pela SSP/RS, casado pelo regime da separação obrigatória de bens com ELEYR ROVENE MORAES WIECZOREK, brasileira, aposentada, inscrita no CPF sob número 261.656.000-34, portadora da carteira de identidade número 5023262206, expedida pela SSP/RS, residentes e domiciliados na Rua General Vitorino, nº 2519, na cidade de Uruguai-RS.

TÍTULO: Escritura pública de compra e venda lavrada no Tabelionato de Notas de Imbé-RS, no livro nº 103, na folha 27, sob nº 17.351, em 03 de dezembro de 2010.

OBJETO: O imóvel constante desta matrícula.

PREÇO: **R\$13.860,00 (treze mil e oitocentos e sessenta cruzeiros), integralmente quitado.**

AVALIÇÃO: **R\$80.000,00**, tendo sido recolhido ITBI no valor de R\$2.000,00, em 03/12/2010, conforme guia nº 051803 da Prefeitura Municipal de Imbé-RS.

CONDIÇÕES: As da escritura.

OBSERVAÇÃO: Consta da escritura declaração de que a transmitente atendeu aos requisitos legais para dispensa das certidões negativas do INSS e conjunta da Receita Federal/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.

Tramandaí, 21 de dezembro de 2010.

continua fls.2



ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registro

Visualização de Matrícula

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAI - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Tramandai, 21 de dezembro de 2010

Fis.	Matrícula
2	139.121

Tramandai, 21 de dezembro de 2010.

Registrador/Substituto
Bel. Antonio Shamah
Substituto

Protocolado sob nº 334540 em 14/12/2010
Selos de Fiscalização: 0682.01.1000013.15711 - R\$ 0,20; 0682.07.0900007.03696 - R\$ 6,00
Proc. Eletrônico: R\$ 2,60
Emolumentos: R\$ 347,10 - DJM

R-3/139.121 - COMPRA E VENDA

TRANSMITENTES: **1) NILSON WIECZOREK**, brasileiro, separado judicialmente, comerciante sócio, residente e domiciliado na Rua Coronel Bordini, nº 383, apartamento 02, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrito no CPF sob número 025.128.400-00, portador da carteira de identidade número 3000463558, expedida pela SSP/RS; **2) SHIRLEY BITTENCOURT VARGAS**, brasileira, separada judicialmente, empresária sócia, residente e domiciliada na Rua Vicente da Fontoura, nº 2412, apartamento 306, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrita no CPF sob número 238.861.020-68, portadora da carteira de identidade número 1000462026, expedida pela SSP/RS; **3) JOSÉ EDGAR PARANHOS WIECZOREK**, aposentado, inscrito no CPF sob número 007.827.340-49, portador da carteira de identidade número 9047511986, expedida pela SSP/RS, e sua esposa, **MARIA ÂNGELA PICCOLI WIECZOREK**, funcionária pública federal, inscrita no CPF sob número 192.257.090-72, portadora da carteira nacional de habilitação número 01788563467, expedida pelo DETRAN/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Primeiro de Março, nº 721, Bairro São José, na cidade de Porto Alegre-RS; e **4) SIDNEY WIECZOREK**, aposentado, inscrito no CPF sob número 012.692.750-20, portador da carteira de identidade número 1023273781, expedida pela SSP/RS, e sua esposa, **ELEYR ROVENE MORAES WIECZOREK**, professora aposentada, inscrita no CPF sob número 261.656.000-34, portadora da carteira de identidade número 5023262206, expedida pela SSP/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da separação obrigatória de bens, residentes e domiciliados na Rua General Vitorino, nº 2519, Bairro Centro, na cidade de Uruguaiana-RS.

ADQUIRENTES: **1) DENILSON VARGAS WIECZOREK**, brasileiro, divorciado, empresário sócio, residente e domiciliado na Rua Sapé, nº 410, apartamento 802-B, Bairro Passo d'Areia, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrito no CPF sob número 496.561.630-87, portador da carteira nacional de habilitação número 03350814206, expedida pelo DETRAN/RS; **2) PAULO RONEI VARGAS VIEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário sócio, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF sob número 439.236.150-00, portador da carteira de identidade número 5010889086, expedida pela SSP/RS; e **3) ALEXANDER VARGAS WIECZOREK**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante sócio, residente e domiciliado na Rua Vicente da Fontoura, nº 2652, apartamento 404, Bairro Rio Branco, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrito no CPF sob número 536.381.740-34, portador da carteira de identidade número 9035235151, expedida pela SSP/RS.

TÍTULO: Escritura pública de compra e venda lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade, no livro nº 257-A, na folha 108, sob nº 23.619, em 17 de janeiro de 2013 e ato notarial aditivo lavrado no mesmo Ofício, no livro 51, na folha 135, sob número 8.557, em 23 de

Vide verso

janeiro de 2013.

OBJETO: O imóvel constante desta matrícula.

PREÇO: R\$40.000,00 (quarenta mil reais), integralmente quitado.

AValiação: R\$100.000,00, em 26.10.2012, tendo sido recolhido ITBI no valor de R\$2.500,00, em 21.12.2012, conforme guia nº 86.794 da Prefeitura Municipal de Imbé-RS.

CONdições: As da escritura.

Tramandaí, 01 de fevereiro de 2013.

Registrador/Substituto

Protocolado sob nº 354855 em 18/1/2013

Selos de Fiscalização: 0682.01.1300001.15639 - R\$0,30; 0682.07.1100009.00209 - R\$8,10

Proc. Eletrônico: R\$3,10

Emolumentos: R\$414,60 - IF

AV-4/139.121 - INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se a esta averbação nos termos do **Ofício número 4838/2014**, expedido em 03 de novembro de 2014, por ordem da Exma. Juíza da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre-RS, Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, referente ao processo número 001/1.05.0343852-2 e apenso nº 001/1.05.0343864-6 e 001/1.05.0343853-0, para constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **DENILSON VARGAS WIECZOREK**, inscrito no CPF sob número 496.561.630-87.

OBSERVAÇÃO: O título que instruiu a presente averbação foi remetido eletronicamente, nos termos do Provimento nº 20/2009 da CGJ/RS.

Eroni José Lopes Júnior
Substituto

Tramandaí, 02 de dezembro de 2014.

Registrador/Substituto

Protocolado sob nº 374103 em 28/11/2014

Selos de Fiscalização: 0682.03.1300005.35194 - NIHIL

Emolumentos: NIHIL - BCS

AV-5/139.121 - INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se a esta averbação conforme **Protocolo de Indisponibilidade nº 201507.1316.00064102-IA-140** da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), datado de 13 de julho de 2015, cuja ordem foi emitida pela 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre-RS, nos autos do Processo nº 001/1.13.0182202-8 - **Processo CNJ nº 0212396-12.2013.8.21.0001**, para constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **PAULO RONEI VARGAS VIEIRA**, inscrito no CPF sob número 439.236.150-00.

Tramandaí, 15 de julho de 2015.

Continua fls. 3



ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

Fls. **3** Matrícula **139.121**

Tramandaí, 15 de julho de 2015.

Br. Santos
Registrador/Substituto
Bruna Correia dos Santos
Escriturante Autorizada

Protocolado sob nº 380341 em 14/07/2015
Selos de Fiscalização: 0682.03.1400002.00293 - NIHIL
Emolumentos: NIHIL - ERW

AV-6/139.121 - INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se a esta averbação conforme **Protocolo de Indisponibilidade nº 201711.1615.00402991-IA-609** da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), datado de 16 de novembro de 2017, cuja ordem foi emitida pela 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre-RS, nos autos do Processo nº 001/1.12.0118244-2 - **Processo CNJ nº 0161333-79.2012.8.21.0001**, para constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **PAULO RONEI VARGAS VIEIRA**, inscrito no CPF sob número 439.236.150-00.

Tramandaí, 20 de novembro de 2017.

P. Rodrigues dos Santos
Registrador/Substituto
Priscila Rodrigues dos Santos
Escriturante Autorizada

Protocolado sob nº 400970 em 17/11/2017
Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.03.1400002.56563 - NIHIL - JFK

AV-7/139.121 - PENHORA

EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
EXECUTADOS: EMPICARGAS SUL LTDA. E OUTROS.
TÍTULO: Ofício número 764/2018, expedido em 10 de maio de 2018, firmado pelo Exmo. Juiz de Direito da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre-RS, Dr. Leandro Figueira Martins, referente ao processo número 001/1.13.0182202-8.
OBJETO: A fração ideal de 1/3 (um terço) deste imóvel, de propriedade do executado PAULO RONEI VARGAS VIEIRA.
DEPOSITÁRIO: Não consta.
VALOR DA AÇÃO: R\$63.402,68 (sessenta e três mil, quatrocentos e dois reais e sessenta e oito centavos).

Tramandaí, 29 de maio de 2018.

Bel. Jéssica Ramos Constante
Registrador/Substituto
Bel. Jéssica Ramos Constante
Escriturante Autorizada

Protocolado sob nº 405811 em 24/05/2018
Processamento Eletrônico: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.01.1700002.73781 - NIHIL
Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.07.1400002.14419 - NIHIL - DJM

AV-8/139.121 - RETIFICAÇÃO

Na forma do disposto no artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6015/73, e conforme documentos arquivados nesta serventia sob o número de protocolo 334540, fica **RETIFICADA** a descrição deste imóvel, cuja correta é a seguinte:
UM TERRENO URBANO situado na Praia e Município de IMBÉ-RS, constituído do lote.

Vide verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

Mat. **139.121**
Fls. **3v**

número dez (10) da quadra número oitenta (80), setor 45, no quarteirão formado pelas Ruas Rolante, Julio de Castilhos, Alameda das Acácias e Avenida Santa Rosa, medindo quatorze metros (14,00m) de frente, a leste, no alinhamento da Rua Rolante, e dez metros e oitenta centímetros (10,80m) nos fundos, a oeste, onde entesta com o lote 11, que é ou foi de Itacyr Luiz Feltrin; por trinta e dois metros e cinquenta centímetros (32,50m) de extensão da frente aos fundos por um lado, ao sul, na divisa com o lote 09, que é ou foi de Gilberto D. Andrea, e trinta e três metros (33,00m) pelo outro lado, ao norte, com a Alameda das Acácias, onde forma esquina.

Tramandaí, 04 de junho de 2018.

Registrador/Substituto
Bel. Jéssica Ramos Constante
Escriturante Autorizada

Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.01.1700002.73782 - NIHIL - MSC

AV-9/139.121 - PENHORA
EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
EXECUTADA: EMPICARGAS SUL LTDA. e outros.
TÍTULO: Ofício número 2526/2018 expedido em 12 de novembro de 2018, firmado pelo Exmo. Juiz de Direito da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre-RS, Dr. Leandro Figueira Martins, nos autos do Processo número 001/1.12.0118227-2.
OBJETO: A fração ideal de 1/3 (um terço) deste imóvel, de propriedade do executado PAULO RONEI VARGAS VIEIRA.
DEPOSITÁRIO: Não consta.
VALOR DA AÇÃO: R\$60.079,93 (sessenta mil, setenta e nove reais e noventa e três centavos).

Tramandaí, 05 de dezembro de 2018.

Registrador/Substituto
Bel. Grazielle Dias Pereira
Escriturante Autorizada

Protocolado sob nº 410726 em 27/11/2018
Processamento Eletrônico: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.01.1800001.48974 - NIHIL
Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.07.1400002.16142 - NIHIL - SBR

AV-10/139.121 - INDISPONIBILIDADE DE BENS
Procede-se a esta averbação conforme **Protocolo de Indisponibilidade nº 201902.0710.00709406-IA-700** da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), datado de 07 de fevereiro de 2019, referente ao Processo número **0021637-59.2015.5.04.0029**, para constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **PAULO RONEI VARGAS VIEIRA**, inscrito no CPF sob número 439.236.150-00.

Tramandaí, 07 de fevereiro de 2019.

Continua fls.04

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		Visualização de Matrícula	
REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ, RS		Fis.	Matrícula
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
Tramandaí, 07 de fevereiro de 2019		4	139.121
Tramandaí, 07 de fevereiro de 2019. Registrador/Substituto Priscila Rodrigues dos Santos Escriturante Autorizada Protocolado sob nº 412538 em 07/02/2019 Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.04.1800003.01045 - NIHIL - LAO AV-11/139.121 - INDISPONIBILIDADE DE BENS Procede-se a esta averbação conforme Protocolo de Indisponibilidade nº 201902.0713.00709855-IA-340 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), datado de 07 de fevereiro de 2019, referente ao Processo número 0021493-32.2016.5.04.0003, para constar que foi determinada a INDISPONIBILIDADE DE BENS de PAULO RONEI VARGAS VIEIRA, inscrito no CPF sob número 439.236.150-00.			
Tramandaí, 07 de fevereiro de 2019. Registrador/Substituto Priscila Rodrigues dos Santos Escriturante Autorizada Protocolado sob nº 412558 em 07/02/2019 Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.04.1800003.01046 - NIHIL - LAO AV-12/139.121 - INDISPONIBILIDADE DE BENS Procede-se a esta averbação conforme Protocolo de Indisponibilidade nº 201903.2510.00750871-IA-130 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), datado de 25 de março de 2019, referente ao Processo número 0069600-80.1997.5.04.0001, para constar que foi determinada a INDISPONIBILIDADE DE BENS de DENILSON VARGAS WIECZOREK, inscrito no CPF sob número 496.561.630-87.			
Tramandaí, 26 de março de 2019. Registrador/Substituto Bel. Grazielle Dias Pereira Escriturante Autorizada Protocolado sob nº 413874 em 25/03/2019 Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.04.1800003.02544 - NIHIL - LAO AV-13/139.121 - INDISPONIBILIDADE DE BENS Procede-se a esta averbação conforme Protocolo de Indisponibilidade nº 201903.2510.00750871-IA-130 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), datado de 25 de março de 2019, referente ao Processo número 0069600-80.1997.5.04.0001, para constar que foi determinada a INDISPONIBILIDADE DE BENS de PAULO RONEI VARGAS VIEIRA, inscrito no CPF sob número 439.236.150-00.			
Tramandaí, 26 de março de 2019. Registrador/Substituto Bel. Grazielle Dias Pereira Escriturante Autorizada Protocolado sob nº 413875 em 25/03/2019			

Eletrônico de Imóveis Mat. 139.121 Fis. 4v

AV-14/139.121 - INDISPONIBILIDADE DE BENS
 Procede-se a esta averbação conforme **Protocolo de Indisponibilidade nº 202007.2413.01244293-IA-450** da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), datado de 24 de julho de 2020, referente ao Processo número **0001587-83.2012.5.04.0007**, para constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **PAULO RONEI VARGAS VIEIRA**, inscrito no CPF sob número 439.236.150-00.

Tramandaí, 28 de julho de 2020.
[Assinatura]
Registrador/Substituto
 Bel. Tais de Lima Coelho
 Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 426376 em 24/07/2020
 Processamento Eletrônico: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.01.1900001.10477 - NIHIL
 Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.04.1800003.19297 - NIHIL - (emolumentos e selos isentos: PEPO) - LAO

AV-15/139.121 - PENHORA
RECLAMANTE: ACEMAR DUTRA.
RECLAMADOS: 1)EMPICARGAS SUL - EIRELI - EPP; 2)SHIRLEY BITTENCOURT VARGAS; 3)TECLOG MAQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA. - ME; e 4)PAULO RONEI VARGAS VIEIRA, inscrito no CPF sob número 439.236.150-00.
TÍTULO: Mandado Judicial expedido em 19 de julho de 2021, por ordem da Exma. Juíza do Trabalho da 7ª Vara do Trabalho de Porto Alegre-RS, Dra. Luciana Caringi Xavier, nos autos do Processo número 0001587-83.2012.5.04.0007.
OBJETO: A fração ideal de 1/3 que corresponde a 33,33% do imóvel desta matrícula, de propriedade do reclamado PAULO RONEI VARGAS VIEIRA.
DEPOSITÁRIO: Não consta.
VALOR DA AÇÃO: R\$55.840,45 (cinquenta e cinco mil, oitocentos e quarenta reais e quarenta e cinco centavos).
VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$249.000,00 (duzentos e quarenta e nove mil reais).
OBSERVAÇÃO: Se a penhora incidir sobre a integralidade do imóvel, havendo coproprietários e cônjuges alheios à execução, aplica-se o disposto no artigo 843 do Código de Processo Civil.

Tramandaí, 10 de agosto de 2021.
[Assinatura]
Registrador/Substituto
 Ana Gabriela Delgado
 Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 437730 em 28/07/2021
 Processamento Eletrônico: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.01.2100001.02891 - NIHIL
 Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.07.1400002.26087 - NIHIL - (emolumentos e selos isentos: PEPO) - YAB

AV-16/139.121 - INDISPONIBILIDADE DE BENS
 Procede-se a esta averbação conforme **Protocolo de Indisponibilidade nº 202202.0314.01995094-IA-309** da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), datado de 03 de fevereiro de 2022, referente ao Processo número **0021637-59.2015.5.04.0029**, para constar que foi determinada a

Continua fls.05



139.121
MATRÍCULA

ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ - RS

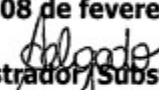
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
5	139.121

Tramandaí, 08 de fevereiro de 2022

INDISPONIBILIDADE DE BENS de **DENILSON VARGAS WIECZOREK**, inscrito no CPF sob número 496.561.630-87.

Tramandaí, 08 de fevereiro de 2022.


Registrador/Substituto
Ana Gabriela Delgado
Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 444118 em 04/02/2022

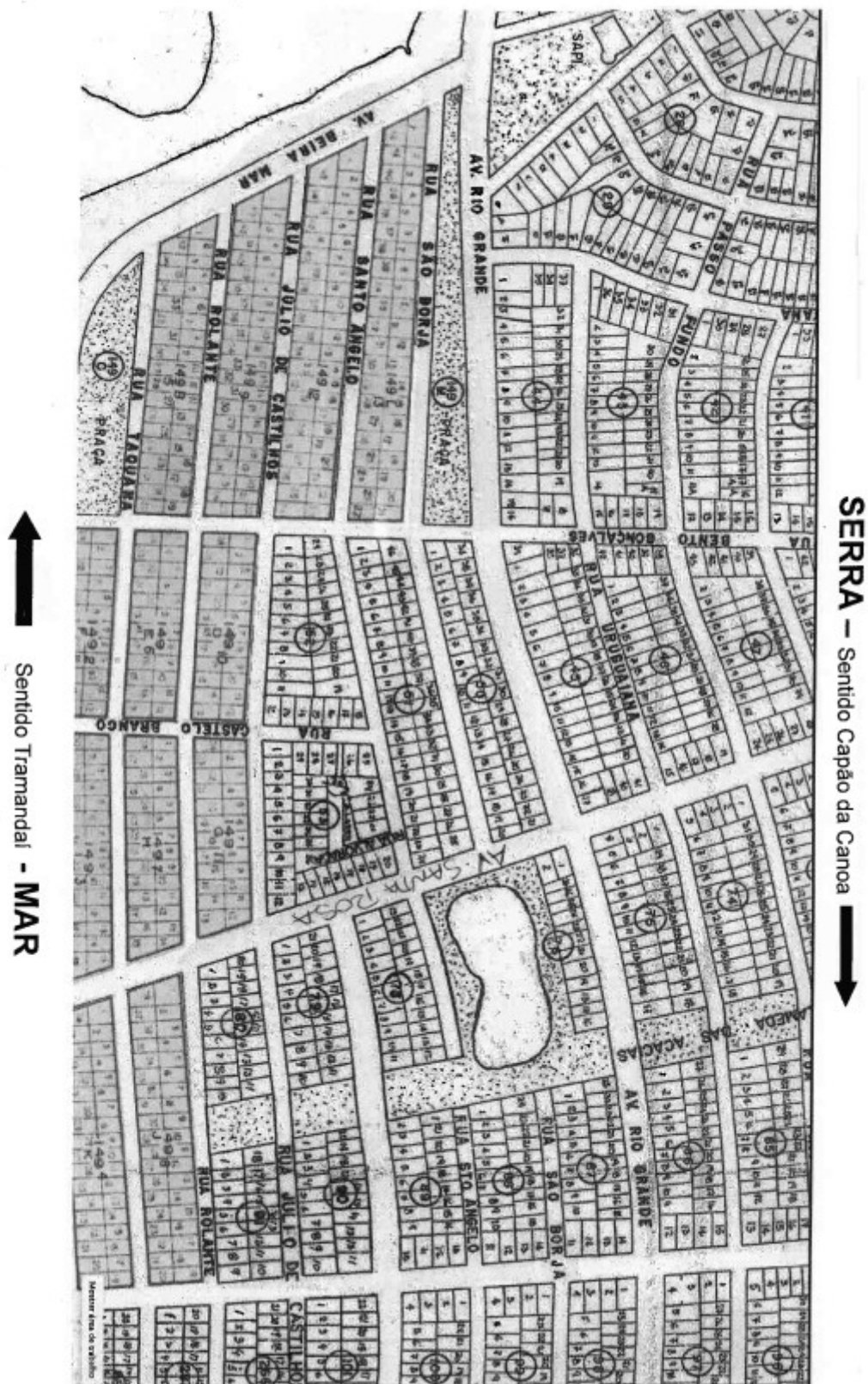
Processamento Eletrônico: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.01.2100001.44977 - NIHIL

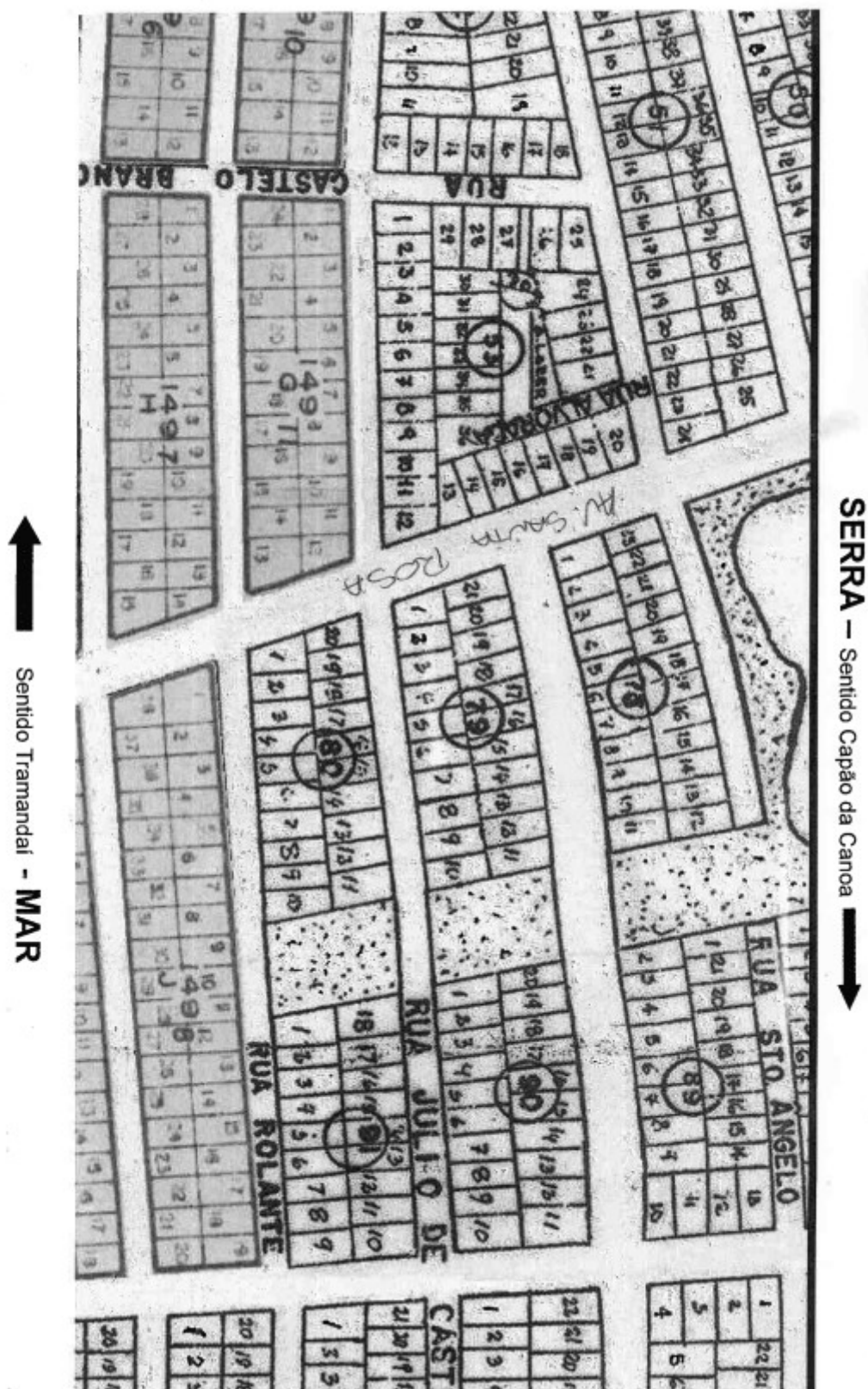
Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.04.1800003.46267 - NIHIL - (emolumentos e selos isentos: PEPO) - PSR

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





SERRA — Sentido Capão da Canoa

Sentido Tramandai - MAR



Prefeitura Municipal de Imbé

Página 1 de 1

06/10/2023

Cálculo Simulado IPTU

Cadastro posicionado em 06/10/2023

Inscrição Municipal	:	28431 - 01.045.0080.0010.000
Contribuinte	:	31003 - DENILSON VARGAS WIECZOREK E OUTROS
Endereço	:	RUA SAPÊ, 410, AP 802B
Bairro	:	PASSO DA AREIA
Cidade/UF/CEP	:	PORTO ALEGRE/RS 91350-050
End Imóvel	:	RUA ROLANTE, 908-
Bairro/CEP	:	CENTRO/95625-000
Economia	:	28431,
Exercício do Cálculo	:	2023
Área Terreno (At)	:	350,00
Área Unidade (Au)	:	64,88
Área Total Edificada Lote (ATE)	:	64,88
Cálculo Valor Venal Terreno (VVT)	:	
Valor m2 Terreno (Vm2t)	X	589,59
Fração Ideal (FIT)	X	350,00
Posição (P)	X	1,10
Valor Venal do Terreno	=	226.992,15
Fator de Desconto de Área para Terreno	:	0,0000
Valor Venal do Terreno com FDA	:	226.992,15
Cálculo Valor Venal Edificação (VVE)	:	
Área Unidade Edificada (AuE)	:	64,88
Valor m2 Construção (Vm2TC)	X	1.179,18
Conservação	X	0,90
Pontos	:	80,00
Valor Venal Construção	=	68.854,68
Fator de Desconto de Área para Construção	:	0,0000
Valor Venal Construção com FDA	:	68.854,68
Valor Venal do Imóvel (sem FDA)	:	295.846,83
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (com FDA)	:	295.846,83
Alíquota	X	0,45 / 100
Valor do IPTU	=	1.331,31
% ISENÇÃO IMPOSTO	=	0,00
Valor do Imposto	:	1.331,31
% ISENÇÃO TAXAS	=	0,00
Valor Tx. Iluminação	:	0,00
Valor Tx. Limpeza	:	0,00
Valor Tx. Lixo	:	220,74
Valor Tx. Pavimentação	:	0,00
VALOR TOTAL	=	1.552,05

PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAI 025 128 400 / 00		2.1 - INSCRIÇÃO ANTERIOR 012799-X		2.2 - INSCRIÇÃO 012799-X		2.3 - TÁBUA 23		4 - NÚMERO DO LANÇAMENTO 45 80 10	
1.1 - NOME DO PROPRIETÁRIO - FRUITA OU UNIFRUITÁRIO WILKES OIKER KLEIN									
1.2 - NOME DO COMPROVEDOR 3011192210101110101									
1.3 - ENDEREÇO DO RESPONSÁVEL - BARRO - INDETERMINADA - POA AV. INDEPENDÊNCIA 4791 - AL. 102									
3 - SERVIÇOS URBANOS 1 - Ligar água 2 - Ligar esgoto 3 - Ligar água e esgoto 4 - Ligar água e esgoto 5 - Ligar água e esgoto 6 - Ligar água e esgoto 7 - Ligar água e esgoto 8 - Ligar água e esgoto 9 - Ligar água e esgoto 10 - Ligar água e esgoto									
4 - CARACTERÍSTICA DO TERRENO 1 - Área 2 - Área 3 - Área 4 - Área 5 - Área 6 - Área 7 - Área 8 - Área 9 - Área 10 - Área									
5 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO 1 - Bom 2 - Bom 3 - Bom 4 - Bom 5 - Bom 6 - Bom 7 - Bom 8 - Bom 9 - Bom 10 - Bom									
6 - ESPÉCIE DE UNIDADE 1 - Casa 2 - Apartamento 3 - Apartamento 4 - Apartamento 5 - Apartamento 6 - Apartamento 7 - Apartamento 8 - Apartamento 9 - Apartamento 10 - Apartamento									
7 - MELHORAMENTOS DO LOGRADOURO 1 - Pavimentação 2 - Pavimentação 3 - Pavimentação 4 - Pavimentação 5 - Pavimentação 6 - Pavimentação 7 - Pavimentação 8 - Pavimentação 9 - Pavimentação 10 - Pavimentação									
8 - ANOS DE CONSTRUÇÃO 1 - Até 10 2 - De 11 a 20 3 - De 21 a 30 4 - De 31 a 40 5 - De 41 a 50 6 - De 51 a 60 7 - De 61 a 70 8 - De 71 a 80 9 - De 81 a 90 10 - De 91 a 100									
9 - REGIME DE UTILIZAÇÃO 1 - Próprio 2 - Aluguel 3 - Aluguel 4 - Aluguel 5 - Aluguel 6 - Aluguel 7 - Aluguel 8 - Aluguel 9 - Aluguel 10 - Aluguel									
10 - PATRIMÔNIO 1 - Próprio 2 - Aluguel 3 - Aluguel 4 - Aluguel 5 - Aluguel 6 - Aluguel 7 - Aluguel 8 - Aluguel 9 - Aluguel 10 - Aluguel									
11 - PARTES DO PREÇO 1 - Fundações 2 - Parede 3 - Cobertura 4 - Pórtico 5 - Vestibul 6 - Vestibul 7 - Vestibul 8 - Vestibul 9 - Vestibul 10 - Vestibul									
12 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
13 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
14 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
15 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
16 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
17 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
18 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
19 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
20 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
21 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
22 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
23 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
24 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
25 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
26 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
27 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
28 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
29 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
30 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
31 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Construção 10 - Construção									
32 - CARACTERÍSTICAS 1 - Construção 2 - Construção 3 - Construção 4 - Construção 5 - Construção 6 - Construção 7 - Construção 8 - Construção 9 - Constr									

CRÓQUIO - CADA QUADRADO - 20 m

Área real 2.532 m² ☒ 20 m ☐ 30 m

Int. região ☒ 20 m ☐ 30 m

Testada 14.00

Área média 25

Área corrigida 2048.02

Área econômica m²

FRACÇÃO IDEAL

S. I.	A. exos	Fracto	Área corrig.	A. s. econ.
01				
02				

PERFIL DO TERRENO

Alt. 64,00m

Obs: Primeira medição em 17-05-78, doc. n.º 2514/78, área = 54,90m².
Atualizado em 30-04-81 - 1/10/81

DATA

AVELIBRAÇÕES-TRANSFERÊNCIA

INVASÃO 12/9/81
PASSO 12/9/81
NO T. 3/1/81

Projeto: Eng. Edmundo Cavali Marques e Renato Vargas

Amostra

Atividade	Imagem	Localização	Bolsa	Assessoria	Realização	Descontos	Imóvel	Seguro	Arquiteto	Valor	Valor Total	% Valor	
1		Rua Nogueira 1000	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		160	8211,53	8	2	2	8	888000	424800	8024,57
2		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		160	8211,53	8	2	8	7	580000	374000	2871,43
3		Nova Santa Teresinha Norte, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		80	1872,63	2	1	2	1	182000	187300	2158,68
4		Casa Nova, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		80	1885,73	2	1	2	1	185000	188750	1766,36
5		Mariluz Norte, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		100	1889,81	2	1	1	1	182000	187300	1877,05
6		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		120	8211,53	8	2	2	2	887000	487450	2802,08
7		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		76	8211,53	2	8	1	2	270000	278500	2862,85
8		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		84	8211,53	8	2	1	1	258000	220750	2802,85
9		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		76	8211,53	2	2	2	8	270000	278500	8276,57
10		Presidência, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		110	2051,68	8	8	2	2	280000	288000	2125,00
11		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		76	8211,53	2	1	2	8	685000	284750	6267,88
12		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		71	8211,53	8	2	1	2	218000	183800	2585,82
13		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		104	8211,53	2	8	2	2	210000	179500	1520,05
14		Mariluz, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		118	1885,73	8	2	8	1	285000	288750	1501,88
15		Presidência, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		94	2051,68	8	2	2	8	880000	488750	8512,85
16		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		72	8211,53	8	2	1	2	878000	371800	6172,73
17		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		110	8211,53	8	2	2	8	880000	584750	5801,88
18		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		280	8211,53	8	5	1	8	1320000	1320000	8847,88
19		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		210	8211,53	8	8	1	8	1320000	1320000	8848,88
20		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		450	8211,53	8	5	2	2	1850000	1367500	2550,00
21		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		880	8211,53	8	8	2	2	780000	683000	1750,00
22		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		80	8211,53	8	5	8	8	1288000	1371800	8130,88
23		Mariluz, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		880	1885,73	5	5	2	2	850000	722500	2125,00
24		Mariluz Norte, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		820	1889,81	8	2	2	2	550000	487500	1688,68
25		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		820	8211,53	8	8	2	8	1380000	918000	2888,75
26		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		800	8211,53	8	4	4	8	1848560	2280376	7668,08
27		Centro, Imob - RS	Ver Imagem Ver Descrição Ver Detalhes		800	8211,53	8	4	4	8	1848560	2280376	7668,08

MODELO CASAS IMBÉ-RS

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 27
Utilizados	: 25
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 21

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,87482
Determinação	: 0,76531
Ajustado	: 0,73178

VARIAÇÃO

Total	: 3,55575
Residual	: 242679195,24435
Desvio Padrão	: 0,19935

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 22,82609
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,48612
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

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

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 870,611992 * 2,718^{(-0,000856 * X_1)} * 2,718^{(0,000203 * X_2)} * 2,718^{(0,326125 * X_3)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

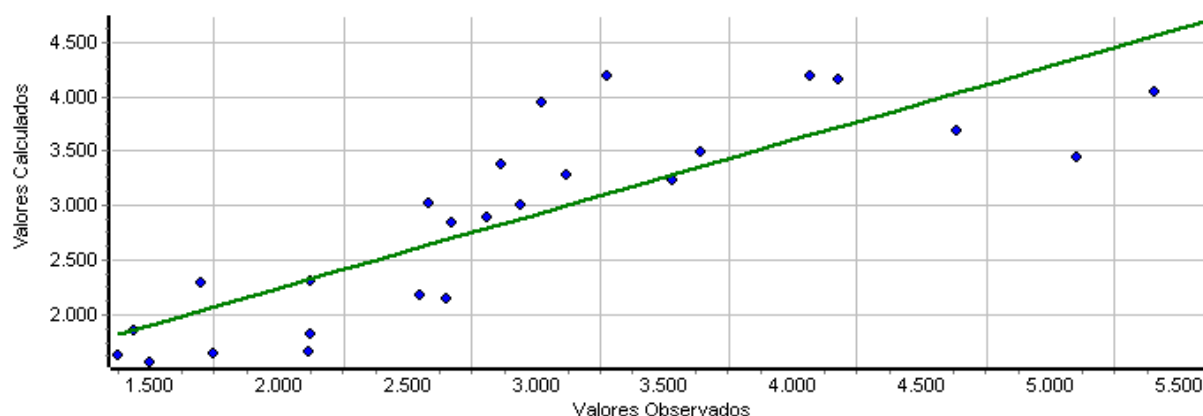
AMOSTRA

Média	: 2927,61
Variação Total	: 29578239,28
Variância	: 1183129,57
Desvio Padrão	: 1087,72

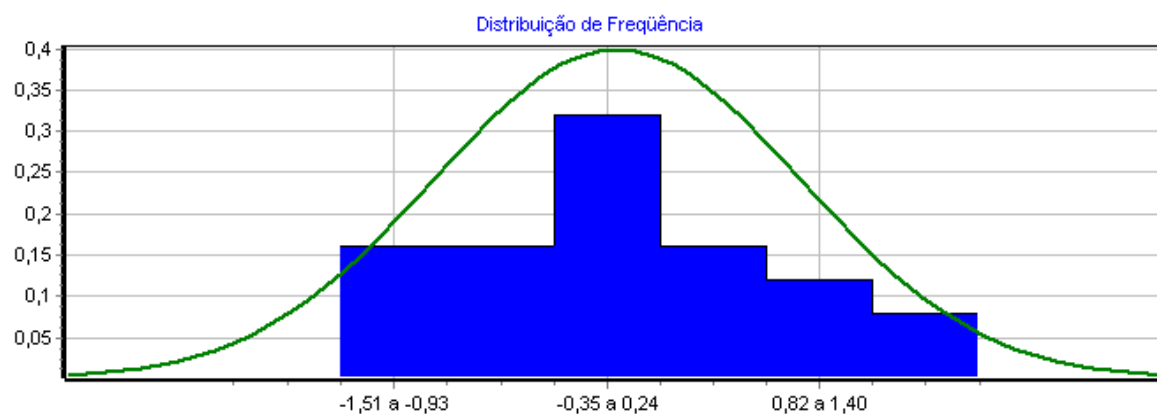
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,69099
Variação Residual	: 9139847,94
Variância	: 435230,85
Desvio Padrão	: 659,72

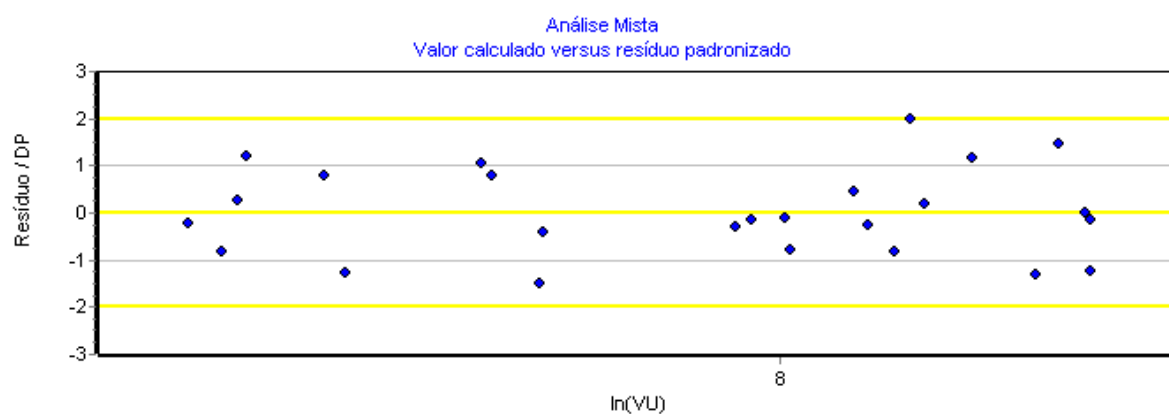
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



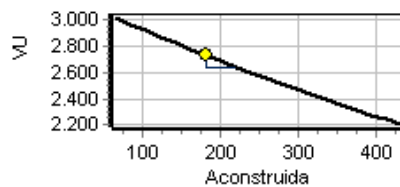
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

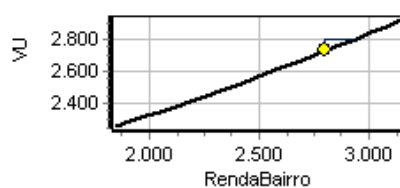
X₁ Aconstruida

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 65,00 a 450,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -3,24 % na estimativa



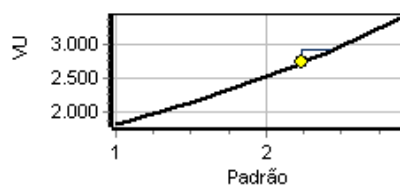
X₂ RendaBairro

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1845,72 a 3211,17
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,81 % na estimativa



X₃ Padrão

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 6,74 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Y VU

Tipo: Dependente
Amplitude: 1377,00 a 5401,36

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

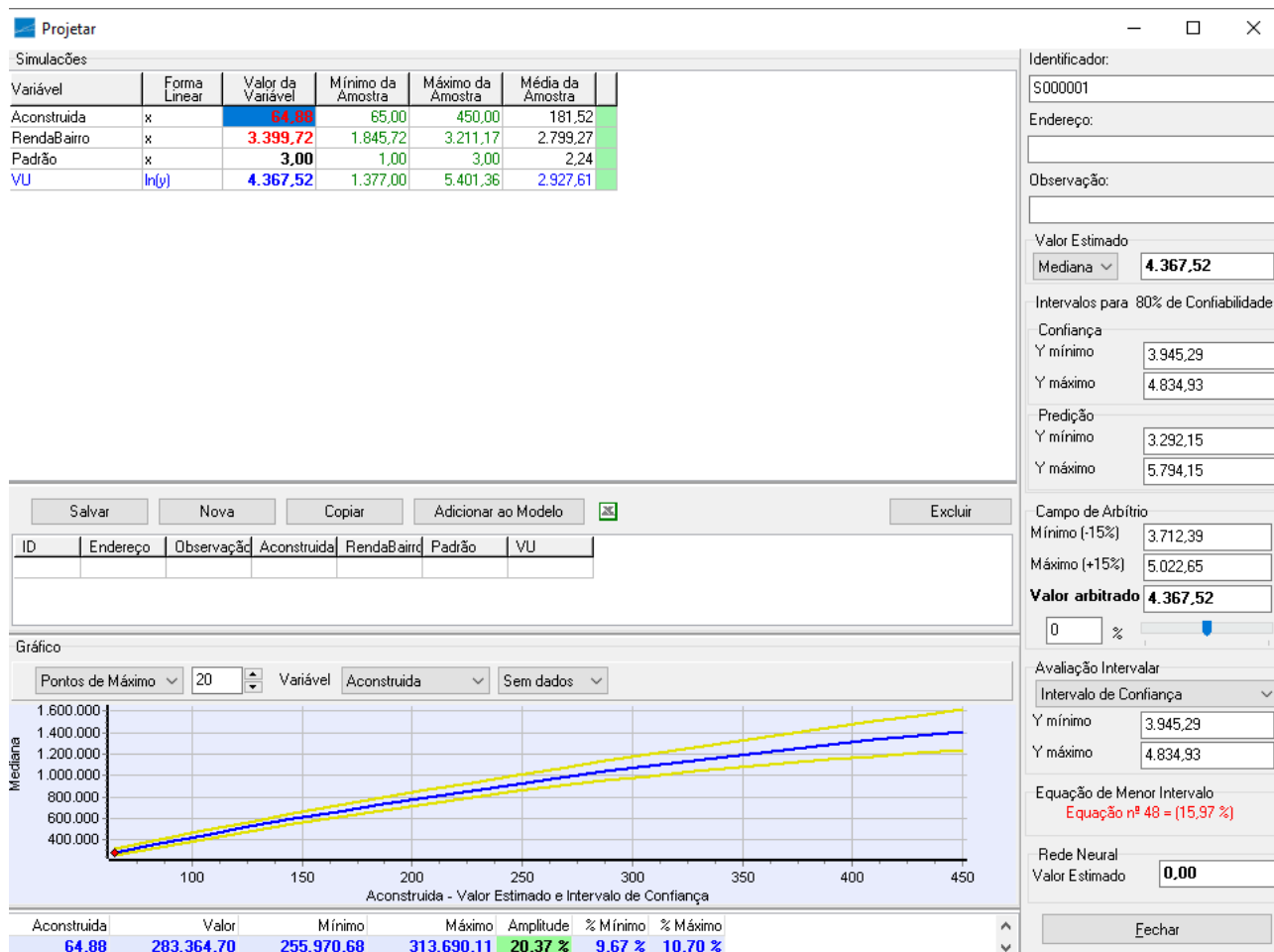
PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Li- near	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,73178)
X ₁ Aconstruida	x	-2,52	2,01	0,66685
X ₂ RendaBairro	x	2,51	2,04	0,66728
X ₃ Padrão	x	5,03	0,01	0,43503

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Aconstruida	RendaBairro	Padrão	VU
X ₁	x		23	46	48
X ₂	x	12		2	48
X ₃	x	21	57		74
Y	ln(y)	-10	67	79	



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.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem		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		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	X
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				12 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		4.367,52
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.834,93
	MIN	3.945,29
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	10,70%
	MIN	-9,87%
Amplitude do intervalo de confiança		20,37%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III