



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Nº 97/2023
Processo 5158883-29.2022.8.21.0001
Atuação 4877936

DA-EGPA-SOP



Tipologia: terreno (benfeitoria não averbada)

Rua Manaus, 755, Santa Rita

Guaíba/ RS

Atuação 4877936

Data de Referência da Avaliação: julho/2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Solicitante/Requerente

Procuradoria Fiscal/ Fabiana Azevedo da Cunha Barth

Objeto

Urbano – Terreno

Objetivo

Determinação do valor de mercado Matrícula 12.848 RI Guaíba

Finalidade

Instruir Processo Nº 5158883-29.2022.8.21.0001 Atuação 4877936

Localização (cadastro imobiliário Prefeitura de Guaíba)

Rua Manaus, 755, Santa Rita

Guaíba/ RS

Áreas terreno / Dimensões

450m² / 15 x 30m

Proprietário

Vide matrícula, anexa

Resultados da Avaliação

Valor de mercado do imóvel (tendência central): R\$ 210.600,00

Mínimo: R\$190.365,43

Máximo: R\$ 230.836,64

Grau de Fundamentação II Grau de Precisão III

A benfeitoria não foi considerada na avaliação; não consta averbada na matrícula.

Responsáveis Técnicos

Ricardo Luiz Wortmann

Maiga Marques Dias

Porto Alegre/RS, julho 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 **Certidão de Matrícula nº 12.848** visualizadas em 12/05/2023 (não válida como certidão) do Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS, disponibilizada no CPJ;
- no Cadastro imobiliário 2618400 emitido pela Prefeitura de Guaíba em 11/07/2023 (em anexo);
- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel (**externa***), realizada no dia **11/07/2023** (vistoriador: Ricardo Luiz Wortmann);
- 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.

*** 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
- ESPECIFICAÇÃO

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

12.848		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE GUAÍBA - RS Rua Alvim do Araújo Pinto 243 Oficial: RFL, VALTER MÜLLER GOMES	FLS.	MATRÍCULA
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
GUAÍBA, 09 de maio de 1980		01	12.848	

IMÓVEL: "LOTE nº 2117 (dois mil e cento e dezessete), da quadra "01", do Loteamento denominado "JARDIM SANTA RITA", situado na zona urbana desta cidade de Guaíba, no quarteirão formado pelas vias: Avenida Estrutural, Via Local "K", Lote 98 e Via de Distribuição "E", com as seguintes características e confrontações: "De forma retangular, com 450,00 m2 (QUATROCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS); frente, ao SUL, com a Via Local K em 15,00 metros; fundos, ao NORTE, com o lote 2089 em 15,00 metros; lado, a LESTE, com o lote 2116 em 30,00 metros; lado, a OESTE, com a Via de Distribuição E em 30,00 metros. / Cujo lote está situado na esquina formada pelas vias: Via de Distribuição E e Via Local K."-PROPRIETÁRIO: "C. R. ALMEIDA S/A - Engenharia e Construções", com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ., à Rua/ Theófilo Ottoni, nº 63, 2º andar, inscrita no CGC/MF sob nº ... / 33.317.249/0001-84.-ORIGEM: Registro nº 04, da Matrícula nº 6.459, do Liv. 2, do Registro Geral, fls. 02 e 02v. (R-04-6459) e TÍTULO TORRENS sob nº 455, onde foi registrado o Loteamento "JARDIM SANTA RITA", de conformidade com a Lei nº 6.766, de 19/12/1.979 e demais legislação em vigor.-TÍTULO TORRENS ATUAL sob nº 2.832.-GUAÍBA, 09 de maio de 1.980.-O Escrevente Autorizado: (Jaime Silva Carvalho).- Emol.Cr\$ 101,00.-

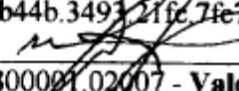
AV-01-12.848.- (prot. 27.013/1-E, em 20/11/1981).- Certifico que, conforme Mandado de Cancelamento do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Ilmor Maciel Vianna, averbado a margem do Registro Torrens nº 2.832, o imóvel da presente matrícula ficou desvinculado do Sistema Torrens.-GUAÍBA, 26/11/1981.- O Escrevente Autorizado: (Jaime Silva Carvalho). Emol.Cr\$ 56,00.-

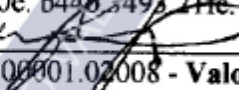
R-02-12.848.- (Prot. 70.518/1-i, em 25/07/89).- PROMESSA DE COMPRA E VENDA: 17/10/89.- PROMITENTE VENDEDORA: C.R. ALMEIDA S/A - Engenharia e Construções, já qualificada.- PROMITENTE COMPRADOR: FÁBIO FERNANDES FERREIRA, brasileiro, industrial, separado, CPF nº. 170.927.360-72, residente e domiciliado nesta cidade.- TÍTULO: Contrato de Compromisso de compra e venda, firmado em 10/12/86.- VALOR: Cr\$ 43.718,00 (quarenta e três mil setecentos e dezoito cruzados), pagos da seguinte forma: Cr\$ 7.500,00, no ato, e o restante em 7 (sete) prestações de Cr\$ 2.450,00 e mais 8 (oito) prestações de Cr\$ 2.499,00, representadas por notas promissórias, cujo código é 200002117.- CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS: As constantes no referido Contrato.- O Oficial: (Rfl. Valter Müller Gomes).- Emol.: Cr\$ 48,62

CONTINUA NO VENC

12.848		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE GUAIBA - RS		FLS.	MATRÍCULA
		Rua Alvim da Araujo Pinto 243 Oficial: BEL. VALTER MÜLLER GOMES LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		01	12.848
GUAIBA		de	Maio	de	80
				VERSO	

...Continuação do Anverso...

AV-03-12.848.- (Prot. 166.289/ 1-P, em 04/05/2018).- **INDISPONIBILIDADE:** 04/05/2018.- **CERTIFICO**, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 201710.0610.00377627-IA-050 em 06/10/2017, Processo nº 05210400090950, emitido e aprovado por NILVIO ALEXANDRE FERNANDES BRAGA, RS - 2ª Vara Cível, que o mesmo determina a **INDISPONIBILIDADE**, do imóvel da presente matrícula em nome de FABIO FERNANDES FERREIRA, inscrito no CPF nº 170.927.360-72, conforme código HASH: e40e. b44b.3493.21fe.7fc7.968f.7bac.e353.e36d.fced..- Guaíba, 07/05/2018.- Ass.:  **REGISTRADOR**
Emol.: Nihil - Selo: 0260.04.1800001.02007 - Valor do Selo: Nihil
Proc. Elet. Nihil - Selo: 0260.01.1800003.03972 - Valor do Selo: Nihil
Provimento nº 34/2008-CGJ-RS e Parecer nº. 029/2008-TJ (RQPJ)

AV-04-12.848.- (Prot. 166.289/1-P, em 04/05/2018).- **INDISPONIBILIDADE:** 04/05/2018.- **CERTIFICO**, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 201804.3016.00499102-IA-050, em 30/04/2018, Processo nº 00110503374958, emitido e aprovado por MELISSA ZAMBERLAN ANGHEBEN, RS - 14ª Vara da Fazenda Pública, que a mesma determina a **INDISPONIBILIDADE**, do imóvel da presente matrícula em nome de FABIO FERNANDES FERREIRA, inscrito no CPF nº 170.927.360-72, conforme código HASH: e40e. b44b.3493.21fe.7fc7.968f.7bac.e353.e36d.fced..- Guaíba, 07/05/2018.- Ass.:  **REGISTRADOR**
Emol.: Nihil - Selo: 0260.04.1800001.02008 - Valor do Selo: Nihil
Proc. Elet. Nihil - Selo: 0260.01.1800003.03973 - Valor do Selo: Nihil
Provimento nº 34/2008-CGJ-RS e Parecer nº. 029/2008-TJ (RQPJ)



MUNICÍPIO DE GUAÍBA

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais

Cadastro Imobiliário: 10037169,2618400 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros
Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0
espelhoCadbciProprietários: Não

Pág 1 / 9

Cadastro Imobiliário(Unidade): 2618400			Ano Cadastro: 2023
Informações do Imóvel			
Cadastro : 2618400	Insc. Imob. : 00.0016.0041.0029.001.01	Insc. Imob. Anterior : IDBQL: 23533	
Matrícula : 12848		Data Cadastro : 01/03/2012	
Endereço do imóvel			
Logradouro : RUA MANAUS, 755			
Bairro : 369 - SANTA RITA			
Complemento : 0	Inf. Comp. :	CEP: 92.708-015	
Loteamento :	Edifício :	Bloco/Apto : /	
Quadra : 0041	Lote : 0029		
Garagem :	Loja :	Sala :	
Informações da Unidade			
Área Comum: 0,00	Afast. Frontal: 0,00	Nro. Pavimentos: 0	Área const. Unidade: 53,90
Informações do Proprietário			
Proprietário :	CPF/CNPJ :	RG/Insc. Est. :	
Cidade :	Estado :	CEP :	
Bairro :	Logradouro :	Sub-Tipo :	



MUNICÍPIO DE GUAÍBA
IPTU e Taxas

Pág 2 / 9

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais
Cadastro Imobiliário: 10037169,2618400 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros
Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0
espelhoCadbciProprietários: Não

2 - Características da Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
13 - PAREDES 1	-	12 - FUNDAÇÕES	-
15 - FORRO	-	14 - COBERTURA	-
17 - REVESTIMENTO EXTERNO	-	16 - REVESTIMENTO INTERNO	-
19 - PISOS 1	-	1	-
21 - GABINETE SANITARIO	-	18 - PINTURA 1	-
23 - INSTALAÇÃO SANITÁRIA	-	20 - ESQUADRIAS 1	-
25 - REVESTIMENTO INTERNO	-	22 - INSTALAÇÃO ELÉTRICA	-
2	-	24 - TIPO DE CONSTRUÇÃO	-
27 - ESQUADRIAS 2	-	26 - PINTURA 2	-
29 - PAREDES 2	-	28 - PISOS 2	-
43 - TIPO	30113 - CASA	32 - LOJA	-
45 - USO	30130 - RESIDENCIAL	44 - PADRAO	30128 - POPULAR
47 - IDADE APARENTE	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS	46 - ESTADO DE CONSERVACAO	30136 - REGULAR
59 - DESCONTO	-	58 - CONDIÇÃO	-
		62 - Acréscimo de 20% TCL	-
20 - Isenção/Imunidade de Impostos e Taxas - Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
3 - Tipo Imune/Isento	-	4 - Data Inicial	-
5 - Data Final	-	6 - Observação	-
7 - Processo nº	-	8 - Imune/Isento	-
33 - Calculo IPTU			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Calcula IPTU	1 - Sim	2 - Valor do Crédito - IPTU 2015	0,00
36 - Dados Inscrição			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Zona	08	2 - Setor	0016
81 - Recálculo IPTU 2015 (Não Usar) - Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	1 - Predial	2 - Área Terreno	450,00
3 - Testada	15,00	4 - Área Construída Unidade	53,90
5 - Englobado no cadastro	-	6 - Fração Ideal (%)	100,00
7 - Fator Situação	30153 - ESQUINA	8 - Fator Topografia	30145 - PLANO
9 - Fator Pedologia	30157 - COMPACTO E FERTIL	10 - Pavimentação	7 - COM PAVIMENTAÇÃO
11 - Muro	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	12 - Calçada	139 - TEM CALÇADA
13 - Condição	-	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
17 - Área Total Construída da Unidade	53,90	16 - Padrão Construção	30128 - POPULAR
21 - Tipo Construção	30113 - CASA	18 - Área Total Construída do Terreno	53,90
23 - Estado de Conservação	30136 - REGULAR	20 - Idade Aparente	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS
25 - TAXA DE LIMPEZA	43 - TERRITORIAL DA SEGUNDA DIVISAO	22 - Uso	30130 - RESIDENCIAL
27 - Calcula IPTU Retroativo	1 - Sim	24 - Isenção	-
29 - Etiqueta Completa	BH184142856R	26 - Valor Imposto	181,62
		28 - Número Etiqueta	18414285
		30 - Etiqueta Sem String	184142856



MUNICÍPIO DE GUAÍBA

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais

Cadastro Imobiliário: 10037169,2618400 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros
Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0
espelhoCadbciProprietarios: Não

Pág 3 / 9

83 - Recálculo IPTU 2016 (Não Usar) - Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	1 - Predial	2 - Área Terreno	450,00
3 - Testada	15,00	4 - Área Construída Unidade	53,90
5 - Englobado no cadastro		6 - Fração Ideal (%)	100,00
7 - Fator Situação	30153 - ESQUINA	8 - Fator Topografia	30145 - PLANO
9 - Fator Pedologia	30157 - COMPACTO E FERTIL	10 - Pavimentação	7 - COM PAVIMENTAÇÃO
11 - Muro	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	12 - Calçada	139 - TEM CALÇADA
13 - Condição	-	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
17 - Área Total Construída da Unidade	53,90	16 - Padrão Construção	30128 - POPULAR
21 - Tipo Construção	30113 - CASA	18 - Área Total Construída do Terreno	53,90
23 - Estado de Conservação	30136 - REGULAR	20 - Idade Aparente	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS
25 - TAXA DE LIMPEZA	43 - TERRITORIAL DA SEGUNDA DIVISAO	22 - Uso	30130 - RESIDENCIAL
27 - Calcula IPTU Retroativo	1 - Sim	24 - Isenção	-
29 - Etiqueta Completa		26 - Valor Imposto	6,32
		28 - Número Etiqueta	
		30 - Etiqueta Sem String	
85 - Recálculo IPTU 2017 (Não Usar) - Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	1 - Predial	2 - Área Terreno	450,00
3 - Testada	15,00	4 - Área Construída Unidade	53,90
5 - Englobado no cadastro		6 - Fração Ideal (%)	100,00
7 - Fator Situação	30153 - ESQUINA	8 - Fator Topografia	30145 - PLANO
9 - Fator Pedologia	30157 - COMPACTO E FERTIL	10 - Pavimentação	7 - COM PAVIMENTAÇÃO
11 - Muro	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	12 - Calçada	139 - TEM CALÇADA
13 - Condição	-	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
17 - Área Total Construída da Unidade	53,90	16 - Padrão Construção	30128 - POPULAR
21 - Tipo Construção	30113 - CASA	18 - Área Total Construída do Terreno	53,90
23 - Estado de Conservação	30136 - REGULAR	20 - Idade Aparente	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS
25 - TAXA DE LIMPEZA	43 - TERRITORIAL DA SEGUNDA DIVISAO	22 - Uso	30130 - RESIDENCIAL
27 - Calcula IPTU Retroativo	-	24 - Isenção	-
29 - Etiqueta Completa		26 - Valor Imposto	10,79
		28 - Número Etiqueta	
		30 - Etiqueta Sem String	
87 - Recálculo IPTU 2018 (Não Usar) - Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	1 - Predial	2 - Área Terreno	450,00
3 - Testada	15,00	4 - Área Construída Unidade	53,90
5 - Englobado no cadastro		6 - Fração Ideal (%)	100,00
7 - Fator Situação	30153 - ESQUINA	8 - Fator Topografia	30145 - PLANO
9 - Fator Pedologia	30157 - COMPACTO E FERTIL	10 - Pavimentação	7 - COM PAVIMENTAÇÃO
11 - Muro	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	12 - Calçada	139 - TEM CALÇADA
13 - Condição	-	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	-
17 - Área Total Construída da Unidade	0,00	16 - Padrão Construção	30128 - POPULAR
21 - Tipo Construção	30113 - CASA	18 - Área Total Construída do Terreno	0,00
23 - Estado de Conservação	30136 - REGULAR	20 - Idade Aparente	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS
25 - TAXA DE LIMPEZA	43 - TERRITORIAL DA SEGUNDA DIVISAO	22 - Uso	30130 - RESIDENCIAL
27 - Calcula IPTU Retroativo	-	24 - Isenção	-
29 - Etiqueta Completa		26 - Valor Imposto	0,00
		28 - Número Etiqueta	
		30 - Etiqueta Sem String	

Observação

Construção incluída por diferença de área levantada no recadastramento 0



MUNICÍPIO DE GUAÍBA
IPTU e Taxas

Pág 4 / 9

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais
Cadastro Imobiliário: 10037169,2618400 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros
Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0
espelhoCadboiProprietarios: Não

Informações do Terreno						
Cadastro	: 10037169	Insc. Imob.	: 00.0016.0041.0029	Insc. Imob. Anterior	: IDBQL: 23533	
Matrícula	: 12848			Data Cadastro	: 01/03/2012	
Metragens						
Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP	
Testada Principal	15.00	90039 - X	RUA MANAUS	369 - SANTA RITA	92.708-015	
Profundidade	: 0	Área do Lote	: 450	Total Unidade	: 1	Área tot. const. : 53.9



MUNICÍPIO DE GUAÍBA

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais

Cadastro Imobiliário: 10037169,2618400 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros
Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0
espelhoCadastroProprietários: Não

Pág 5 / 9

Informações do Terreno			
Cadastro	: 10037169	Insc. Imob.	: 00.0016.0041.0029
Matrícula	: 12848	Insc. Imob. Anterior	: IDBQL: 23533
		Data Cadastro	: 01/03/2012
Metragens			
1 - Características do Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - ABASTECIMENTO DE ÁGUA	1 - COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA	2 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA	3 - COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA
3 - MEIO FIO	5 - COM MEIO FIO	4 - PAVIMENTAÇÃO	7 - COM PAVIMENTAÇÃO
5 - ESQUINA	9 - ESQUINA	10 - TAXA DE LIMPEZA	43 - TERRITORIAL DA SEGUNDA DIVISÃO
9 - TAXA DE LIXO	-	30 - CALÇADA	139 - TEM CALÇADA
11 - TAXA DE INCENDIO	-	48 - FATOR DE TOPOGRAFIA	30145 - PLANO
31 - MURO/CERCADO	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	50 - FATOR DE SITUACAO	30153 - ESQUINA
40 - FATOR DE PROFUNDIDADE	30150 - ACIMA DE 35 ATE 70 METROS		
51 - FATOR DE PEDOLOGIA	30157 - COMPACTO E FERTIL		
4 - Outras Informações			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Código do Setor Fiscal	-	2 - Distância	0,00
3 - Ponto de Orientação	-	4 - Cód.Lote	23533
5 - Total Construido	53,90	6 - Fração Ideal	0,00
7 - Ano da Construção	-	8 - Data Demolição	-
9 - Cadastro Lei	2019		
32 - Calculo IPTU			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Calcula IPTU	1 - Sim	2 - Valor do Crédito - IPTU 2015	0,00
34 - Dados Registro Imóveis			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Matrícula	01	2 - Quadra R.E.	2117
3 - Lote R.E.	-	4 - Setor	1 - COMARCA DE GUAIBA
5 - Setor Inscrição	0016	6 - Zona da Inscrição	08
38 - Isenção/Imunidade de impostos e Taxas - Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
3 - Tipo Imune/Isento	-	4 - Data Inicial	-
5 - Data Final	-	6 - Observação	-
7 - Processo nº	-	8 - Imune/Isento	-
80 - Recálculo IPTU 2015 (Não Usar) - Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	-	2 - Área Terreno	0,00
3 - Testada	0,00	4 - Área Construída Unidade	0,00
5 - Englobado no cadastro	-	6 - Fração Ideal (%)	0,00
7 - Fator Situação	-	8 - Fator Topografia	-
9 - Fator Pedologia	-	10 - Pavimentação	-
11 - Muro	-	12 - Calçada	-
13 - Condição	-	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
17 - Área Total Construída da Unidade	0,00	16 - Padrão Construção	-
21 - Tipo Construção	-	18 - Área Total Construída do Terreno	0,00
23 - Estado de Conservação	-	20 - Idade Aparente	-
25 - TAXA DE LIMPEZA	-	22 - Uso	-
27 - Calcula IPTU Retroativo	-	24 - Isenção	-
29 - Etiqueta Completa	-	26 - Valor Imposto	0,0000
		28 - Número Etiqueta	-
		30 - Etiqueta Sem String	-



MUNICÍPIO DE GUAÍBA
IPTU e Taxas

Pág 6 / 9

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais
Cadastro Imobiliário: 10037169,2618400 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros
Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0
espelhoCadastroProprietários: Não

Informações do Terreno			
Cadastro	: 10037169	Insc. Imob.	: 00,0016.0041.0029
Matricula	: 12848	Insc. Imob. Anterior	: IDBQL: 23533
		Data Cadastro : 01/03/2012	
Medragens			
82 - Recálculo IPTU 2016 (Não Usar) - Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	-	2 - Área Terreno	0,00
3 - Testada	0,00	4 - Área Construída Unidade	0,00
5 - Englobado no cadastro	-	6 - Fração Ideal (%)	0,00
7 - Fator Situação	-	8 - Fator Topografia	-
9 - Fator Pedologia	-	10 - Pavimentação	-
11 - Muro	-	12 - Calçada	-
13 - Condição	-	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
17 - Área Total Construída da Unidade	0,00	16 - Padrão Construção	-
21 - Tipo Construção	-	18 - Área Total Construída do Terreno	0,00
23 - Estado de Conservação	-	20 - Idade Aparente	-
25 - TAXA DE LIMPEZA	-	22 - Uso	-
27 - Calcula IPTU Retroativo	-	24 - Isenção	-
29 - Etiqueta Completa	-	26 - Valor Imposto	85,8600
		28 - Número Etiqueta	
		30 - Etiqueta Sem String	
84 - Recálculo IPTU 2017 (Não Usar) - Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	-	2 - Área Terreno	0,00
3 - Testada	0,00	4 - Área Construída Unidade	0,00
5 - Englobado no cadastro	-	6 - Fração Ideal (%)	0,00
7 - Fator Situação	-	8 - Fator Topografia	-
9 - Fator Pedologia	-	10 - Pavimentação	-
11 - Muro	-	12 - Calçada	-
13 - Condição	-	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
17 - Área Total Construída da Unidade	0,00	16 - Padrão Construção	-
21 - Tipo Construção	-	18 - Área Total Construída do Terreno	0,00
23 - Estado de Conservação	-	20 - Idade Aparente	-
25 - TAXA DE LIMPEZA	-	22 - Uso	-
27 - Calcula IPTU Retroativo	-	24 - Isenção	-
29 - Etiqueta Completa	-	26 - Valor Imposto	0,0000
		28 - Número Etiqueta	
		30 - Etiqueta Sem String	
86 - Recálculo IPTU 2018 (Não Usar) - Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	-	2 - Área Terreno	0,00
3 - Testada	0,00	4 - Área Construída Unidade	0,00
5 - Englobado no cadastro	-	6 - Fração Ideal (%)	0,00
7 - Fator Situação	-	8 - Fator Topografia	-
9 - Fator Pedologia	-	10 - Pavimentação	-
11 - Muro	-	12 - Calçada	-
13 - Condição	-	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	-
17 - Área Total Construída da Unidade	0,00	16 - Padrão Construção	-
21 - Tipo Construção	-	18 - Área Total Construída do Terreno	0,00
23 - Estado de Conservação	-	20 - Idade Aparente	-
25 - TAXA DE LIMPEZA	-	22 - Uso	-
27 - Calcula IPTU Retroativo	-	24 - Isenção	-
29 - Etiqueta Completa	-	26 - Valor Imposto	0,0000
		28 - Número Etiqueta	
		30 - Etiqueta Sem String	



MUNICÍPIO DE GUAÍBA

Pág 7 / 9

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais

Cadastro Imobiliário: 10037169,2818400 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros
Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0
espelhoCadboiProprietarios: Não

Cadastro Imobiliário(Terreno): 10037169				Ano Cadastro: 2023	
Informações do Imóvel					
Cadastro	: 10037169	Insc. Imob. :	00.0016.0041.0029	Insc. Imob. Anterior :	IDBQL: 23533
Matrícula	: 12848			Data Cadastro :	01/03/2012
Endereço do imóvel					
Logradouro	: RUA MANAUS, 755				
Bairro	: 369 - SANTA RITA				
Complemento	: 0	Inf. Comp. :		CEP: 92.708-015	
Loteamento	:	Edifício :		Bloco/Apto :	/
Quadra	: 0041	Lote :	0029		
Garagem	:	Loja :		Sala :	
Informações do Proprietário					
Proprietário	:	CPF/CNPJ	:	RG/Insc. Est. :	
Cidade	:	Estado	:	CEP	:
Bairro	:	Logradouro	:	Sub-Tipo	:
Metragens					
Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	15,00	90039 - X	RUA MANAUS	SANTA RITA	92.708-015
Profundidade: 0		Área do Lote: 450	Total Unidade: 1	Área tot. const.: 53,9	



MUNICÍPIO DE GUAÍBA
IPTU e Taxas

Pág 8 / 9

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais
Cadastro Imobiliário: 10037169,2618400 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros
Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0
espelhoCadbcIProprietarios: Não

1 - Características do Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - ABASTECIMENTO DE ÁGUA	1 - COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA	2 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA	3 - COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA
3 - MEIO FIO	5 - COM MEIO FIO	4 - PAVIMENTAÇÃO	7 - COM PAVIMENTAÇÃO
5 - ESQUINA	9 - ESQUINA	10 - TAXA DE LIMPEZA	43 - TERRITORIAL DA SEGUNDA DIVISAO
9 - TAXA DE LIXO	-	30 - CALÇADA	139 - TEM CALÇADA
11 - TAXA DE INCENDIO	-	48 - FATOR DE TOPOGRAFIA	30145 - PLANO
31 - MURO/CERCADO	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	50 - FATOR DE SITUACAO	30153 - ESQUINA
49 - FATOR DE PROFUNDIDADE	30150 - ACIMA DE 35 ATE 70 METROS		
51 - FATOR DE PEDOLOGIA	30157 - COMPACTO E FERTIL		
4 - Outras Informações			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Código do Setor Fiscal	-	2 - Distância	0,00
3 - Ponto de Orientação	-	4 - Cód.Lote	23533
5 - Total Construído	53,90	6 - Fração Ideal	0,00
7 - Ano da Construção	-	8 - Data Demolição	-
9 - Cadastro Lei	2019		
32 - Cálculo IPTU			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Calcula IPTU	1 - Sim	2 - Valor do Crédito - IPTU 2015	0,00
34 - Dados Registro Imóveis			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Matrícula	OI	2 - Quadra R.E.	2117
3 - Lote R.E.	-	4 - Setor	1 - COMARCA DE GUAIBA
5 - Setor Inscrição	0016	6 - Zona da Inscrição	08
38 - Isenção/Imunidade de Impostos e Taxas - Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
3 - Tipo Imune/Isento	-	4 - Data Inicial	-
5 - Data Final	-	6 - Observação	-
7 - Processo nº	-	8 - Imune/Isento	-
80 - Recálculo IPTU 2015 (Não Usar) - Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	-	2 - Área Terreno	0,00
3 - Testada	0,00	4 - Área Construída Unidade	0,00
5 - Englobado no cadastro	-	6 - Fração Ideal (%)	0,00
7 - Fator Situação	-	8 - Fator Topografia	-
9 - Fator Pedologia	-	10 - Pavimentação	-
11 - Muro	-	12 - Calçada	-
13 - Condição	-	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
17 - Área Total Construída da Unidade	0,00	16 - Padrão Construção	-
21 - Tipo Construção	-	18 - Área Total Construída do Terreno	0,00
23 - Estado de Conservação	-	20 - Idade Aparente	-
25 - TAXA DE LIMPEZA	-	22 - Uso	-
27 - Calcula IPTU Retroativo	-	24 - Isenção	-
29 - Etiqueta Completa	-	26 - Valor Imposto	0,0000
		28 - Número Etiqueta	-
		30 - Etiqueta Sem String	-



MUNICÍPIO DE GUAÍBA

IPTU e Taxas

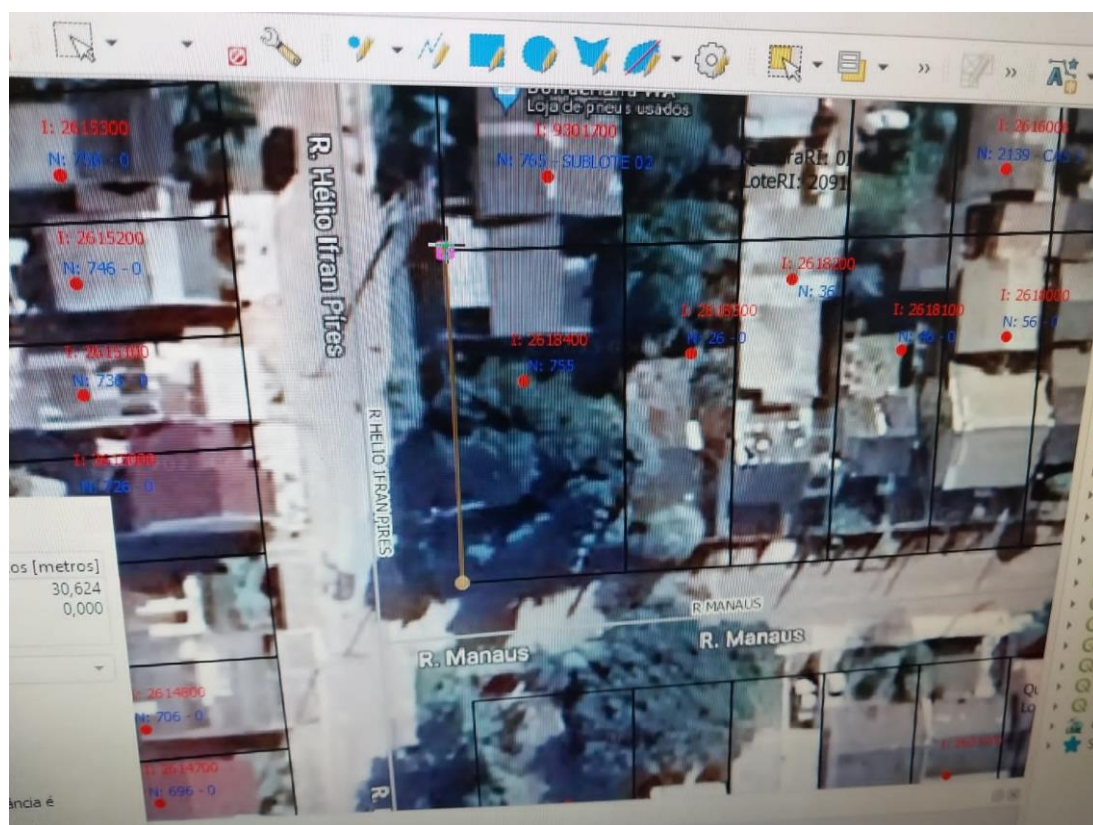
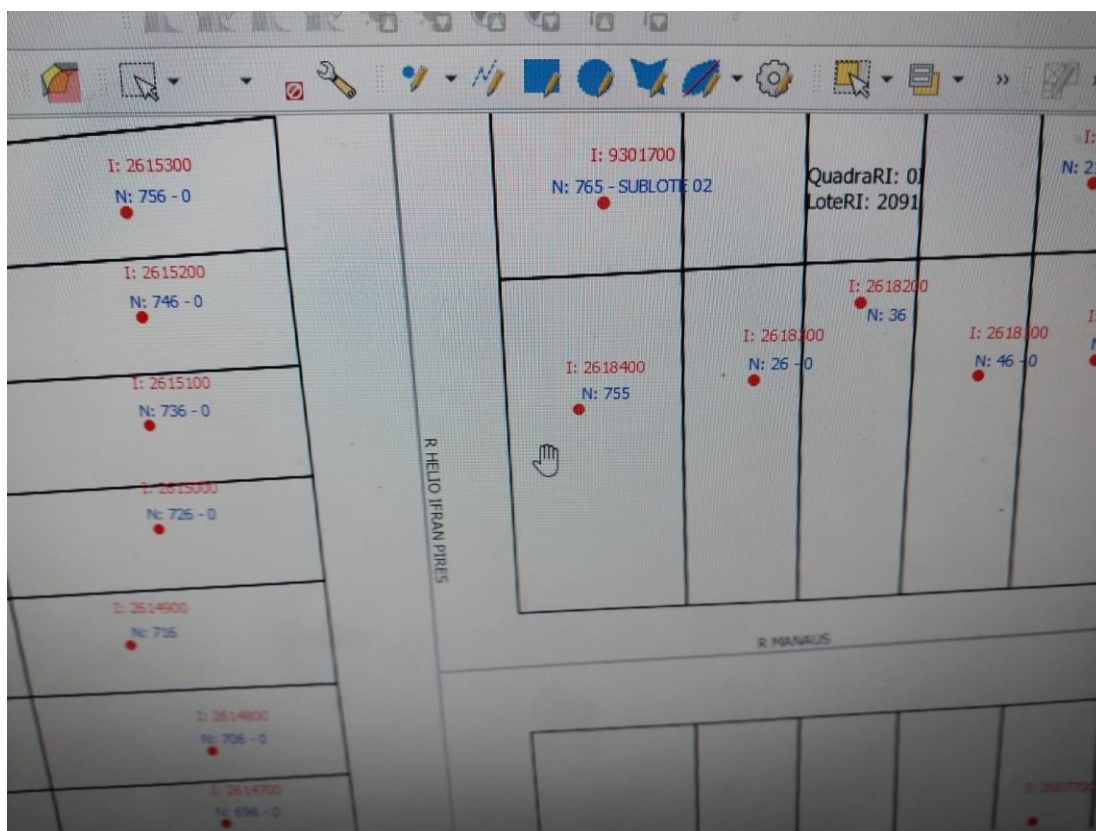
Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais

Cadastro Imobiliário: 10037169,2618400 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros
Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0
espelhoCadbciproprietarios: Não

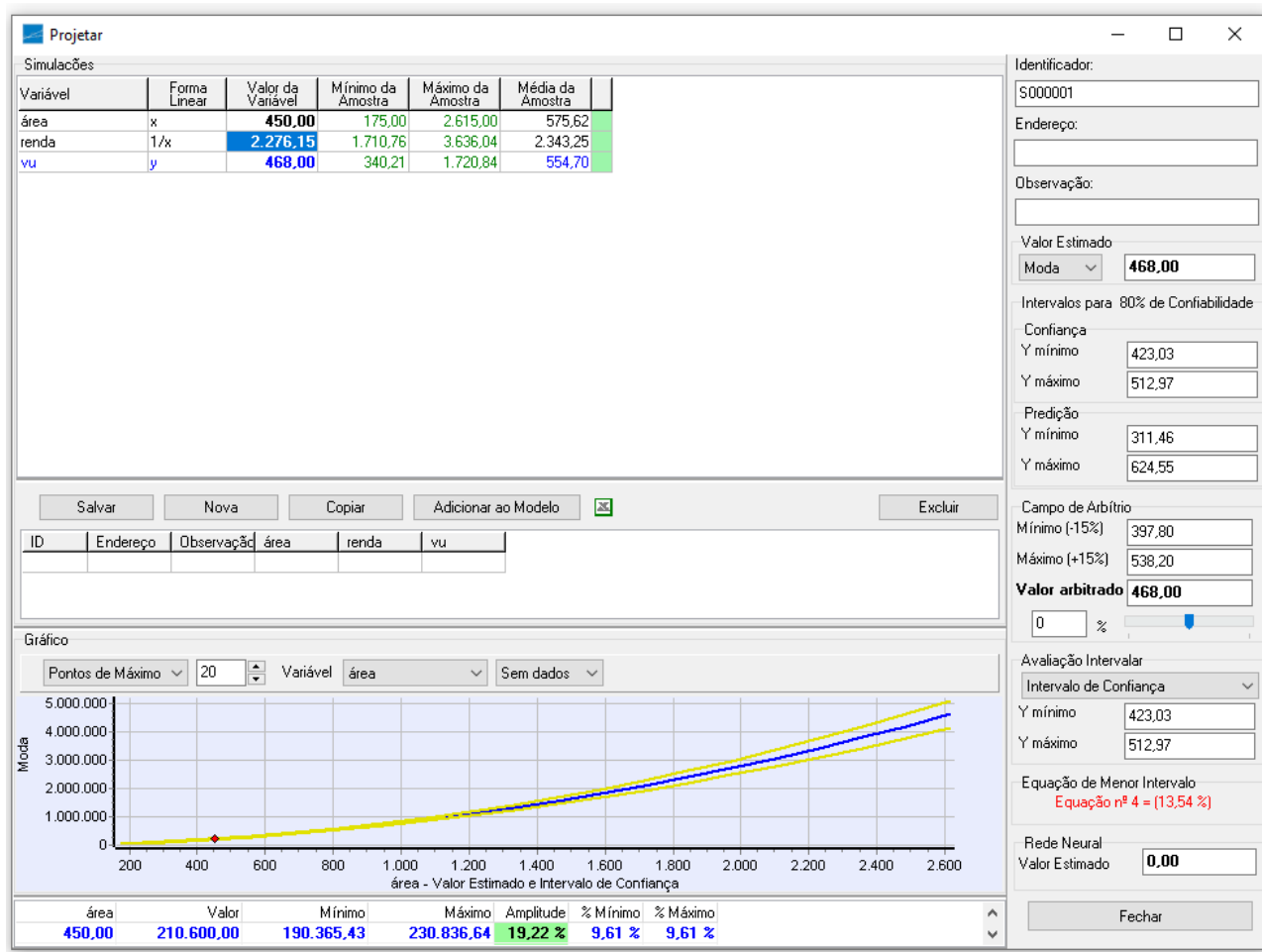
Pág 9 / 9

82 - Recálculo IPTU 2016 (Não Usar) - Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	-	2 - Área Terreno	0,00
3 - Testada	0,00	4 - Área Construída Unidade	0,00
5 - Englobado no cadastro	-	6 - Fração Ideal (%)	0,00
7 - Fator Situação	-	8 - Fator Topografia	-
9 - Fator Pedologia	-	10 - Pavimentação	-
11 - Muro	-	12 - Calçada	-
13 - Condição	-	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
17 - Área Total Construída da Unidade	0,00	16 - Padrão Construção	-
21 - Tipo Construção	-	18 - Área Total Construída do Terreno	0,00
23 - Estado de Conservação	-	20 - Idade Aparente	-
25 - TAXA DE LIMPEZA	-	22 - Uso	-
27 - Calcula IPTU Retroativo	-	24 - Isenção	-
29 - Etiqueta Completa	-	26 - Valor Imposto	85,8600
		28 - Número Etiqueta	
		30 - Etiqueta Sem String	
84 - Recálculo IPTU 2017 (Não Usar) - Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	-	2 - Área Terreno	0,00
3 - Testada	0,00	4 - Área Construída Unidade	0,00
5 - Englobado no cadastro	-	6 - Fração Ideal (%)	0,00
7 - Fator Situação	-	8 - Fator Topografia	-
9 - Fator Pedologia	-	10 - Pavimentação	-
11 - Muro	-	12 - Calçada	-
13 - Condição	-	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
17 - Área Total Construída da Unidade	0,00	16 - Padrão Construção	-
21 - Tipo Construção	-	18 - Área Total Construída do Terreno	0,00
23 - Estado de Conservação	-	20 - Idade Aparente	-
25 - TAXA DE LIMPEZA	-	22 - Uso	-
27 - Calcula IPTU Retroativo	-	24 - Isenção	-
29 - Etiqueta Completa	-	26 - Valor Imposto	0,0000
		28 - Número Etiqueta	
		30 - Etiqueta Sem String	
86 - Recálculo IPTU 2018 (Não Usar) - Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	-	2 - Área Terreno	0,00
3 - Testada	0,00	4 - Área Construída Unidade	0,00
5 - Englobado no cadastro	-	6 - Fração Ideal (%)	0,00
7 - Fator Situação	-	8 - Fator Topografia	-
9 - Fator Pedologia	-	10 - Pavimentação	-
11 - Muro	-	12 - Calçada	-
13 - Condição	-	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	-
17 - Área Total Construída da Unidade	0,00	16 - Padrão Construção	-
21 - Tipo Construção	-	18 - Área Total Construída do Terreno	0,00
23 - Estado de Conservação	-	20 - Idade Aparente	-
25 - TAXA DE LIMPEZA	-	22 - Uso	-
27 - Calcula IPTU Retroativo	-	24 - Isenção	-
29 - Etiqueta Completa	-	26 - Valor Imposto	0,0000
		28 - Número Etiqueta	
		30 - Etiqueta Sem String	
Observação			
0			

Mapa cadastro Prefeitura de Guaíba



MEMÓRIA DE CÁLCULO – MODELO DE REGRESSÃO



MODELO: MODELO0

Data: 19/07/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 14
Utilizados	: 13
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 3
Utilizadas	: 3
Grau Liberdade	: 10

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,96233
Determinação	: 0,92607
Ajustado	: 0,91129

VARIAÇÃO

Total	: 1615634,12571
Residual	: 119441,46876
Desvio Padrão	: 109,28980

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 62,63253
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,15227
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	76
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

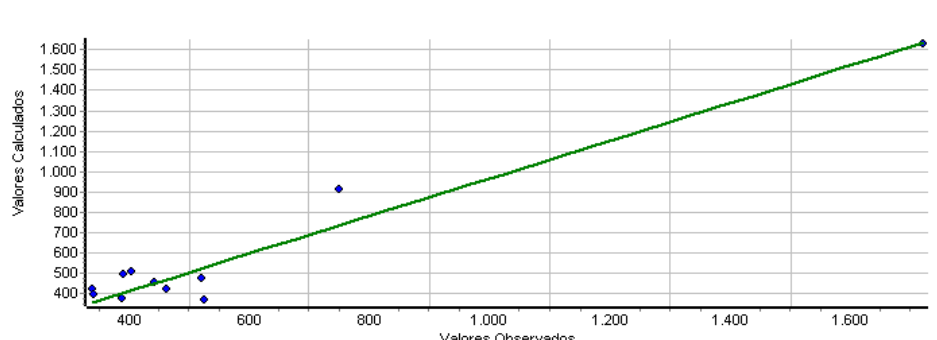
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -191,111325 + 0,603605 * X_1 + 881988,643819 * 1/X_2$$

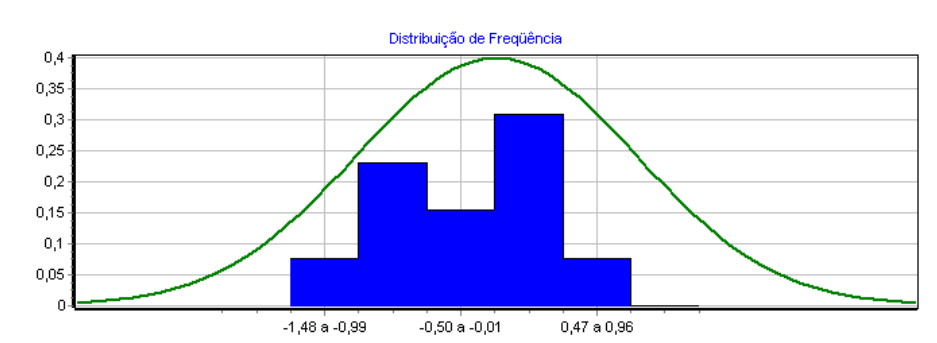
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 554,70	Coefic. Aderência	: 0,92607
Variação Total	: 1615634,13	Variação Residual	: 119441,47
Variância	: 124279,55	Variância	: 11944,26
Desvio Padrão	: 352,53	Desvio Padrão	: 109,29

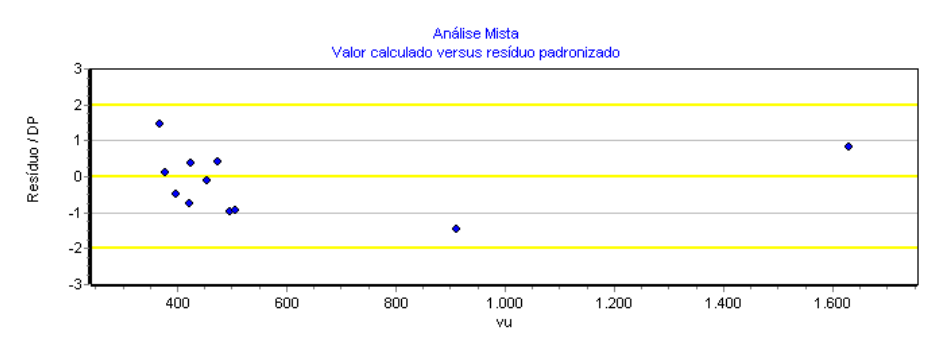
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



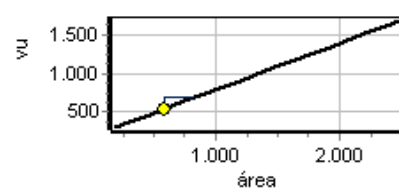
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ área

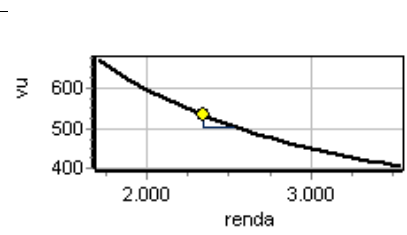
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 175,00 a 2615,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 27,60 % na estimativa



X₂ renda

Tipo: Proxy

Amplitude: 1710,76 a 3636,04
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: -5,36 % na estimativa



Y vu

Tipo: Dependente
Amplitude: 340,21 a 1720,84

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

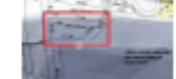
PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,91129)
X ₁ área	x	9,34	0,01	0,21633
X ₂ renda	1/x	2,02	7,07	0,88636

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	área	renda	vu
X ₁	x		70	95
X ₂	1/x	-69		54
Y	y	95	-53	

Dado	Imagem	Link	Endereço	Renda	Área	Valor	Unitário	Unitário fator
1		https://www.zillow.com.br/terreno/terreno-morada-da-collina-bairro-guiba-173m2-venda-850000-14-2638437673/	Rua Flavio Santana, 79 - Morada Da Collina, Guiba	1732,91	175	90000	514,285714	462,857143
2		https://www.zillow.com.br/terreno/terreno-morada-da-collina-bairro-guiba-163m2-venda-850000-14-2638437673/	Rua Didi Pacheco, 443 - Morada Da Collina, Guiba	2055,70	263	100000	380,228137	342,265323
3		https://www.zillow.com.br/terreno/terreno-alameda-bairro-guiba-606m2-venda-850000-14-2638437673/	Avenida República, 320 - Alegria, Guiba	2932,82	605	350000	578,512397	520,661157
4		https://www.zillow.com.br/terreno/terreno-lote-condominio-centro-guiba-250m2-14-2555203412/	Rua Dorvalino Torres, 75 - Centro, Guiba - RS	2350,39	250	275000	1100	990
5		https://www.zillow.com.br/terreno/terreno-lote-condominio-centro-guiba-2615m2-14-2555165099/	Rua São José, 617 - Centro, Guiba	3636,04	2615	5000000	1912,04589	1720,8413
6		https://www.zillow.com.br/terreno/terreno-lote-condominio-alameda-guiba-1200m2-14-2573557669/	Rua Walter Jobim, 72 - Alegria, Guiba - RS	2332,47	1200	3000000	833,333333	750
7		https://www.zillow.com.br/terreno/terreno-jardim-dos-lagos-guiba-14-2573557669/	Rua César Passarinho S/N, Jardim Dos Lagos, Guiba	2267,41	300	130000	433,333333	390
8		https://www.zillow.com.br/terreno/terreno-lote-condominio-jardim-dos-lagos-guiba-14-2573557669/	Rua Leopoldo Ressler, Jardim Dos Lagos, Guiba	2267,41	300	130000	433,333333	390
9		https://www.zillow.com.br/terreno/terreno-lote-condominio-jardim-dos-lagos-guiba-14-2573557669/	Rua Celina Da Rosa Silva 1, Jardim Dos Lagos, Guiba	2011,54	200	117000	585	526,5
10		https://www.zillow.com.br/terreno/terreno-lote-condominio-jardim-dos-lagos-guiba-14-2573557669/	Rua Franque Andrei Beck Ribas, Jardim Dos Lagos, Guiba	2011,54	200	117000	585	526,5
11		https://www.zillow.com.br/terreno/terreno-lote-condominio-jardim-dos-lagos-guiba-14-2573557669/	Rua O Tempo e o Vento, 1 - Jardim dos Lagos, Guiba - RS	2011,54	291	110000	378,006873	340,206186
12		https://www.zillow.com.br/terreno/terreno-florida-bairro-guiba-300m2-venda-850000-14-2638437673/	Rua Adolfo Manoel Sebastião, 1343 - Florida, Guiba - RS	1710,76	300	135000	450	405
13		https://www.zillow.com.br/terreno/terreno-erro-bairro-guiba-300m2-venda-850000-14-2638437673/	Rua David Canabarro, 424 - Ermo, Guiba - RS	1895,96	300	148000	493,333333	444
14		https://www.zillow.com.br/terreno/terreno-alameda-bairro-guiba-714m2-venda-850000-14-2583444662/	Rua Lindolfo Collor, 210 - Alegria, Guiba - RS	3596,34	734	320000	435,967302	392,370572

ESPECIFICAÇÃO

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	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem		Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	X
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO				13 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "X" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das 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 II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		210.600,00
Valores do intervalo de confiança	MAX	230.836,64
	MIN	190.365,43
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	9,61%
	MIN	-9,61%
Amplitude do intervalo de confiança		19,22%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III