PGE RS PROCURADORIA - GERAL DO ESTADO	**LAUDO DE AVALIAÇÃO** **Nº 98/2023** **Processo 5158883-29.2022.8.21.0001** **Atuação 4877936**	**DA-EGPA-SOP**

Tipologia: terreno com benfeitoria

Rua Germânia (Atual Rua Batista Luzardo – conforme mapa cadastral), s/n, Flórida, 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 com benfeitoria

Objetivo

Determinação do valor de mercado Matrícula 242 RI Guaíba

Finalidade

Instruir Processo Nº 5158883-29.2022.8.21.0001 Atuação 4877936

Localização (cadastro imobiliário Prefeitura de Guaíba)

Rua Germânia, s/n, Florida (Atual Rua Batista Luzardo – conforme mapa cadastral)

Guaíba/ RS

Áreas terreno / Área construída

473m² / 49m²

Proprietário

Vide matrícula, anexa

Resultados da Avaliação
Valor de mercado do imóvel (tendência central): R$ 258.682,86
Mínimo: R$ 207.224,22
Máximo: R$ 310.141,50
Grau de Fundamentação I Grau de Precisão II

A área da benfeitoria foi considerada conforme consta na matrícula – divergente da informação do cadastro da Prefeitura. Na descrição da matrícula consta que o terreno é de situação interna, mas, pelas informações levantadas junto à Prefeitura, atualmente tem frente para a Rua Batista Luzardo – conforme mapa cadastral.

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 242** visualizadas em 12/05/2023 (não válida como certidão) do Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS, disponibilizada no CPJ;

- no Cadastro imobiliário 733400 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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE GUAÍBA
REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE GUAÍBA
Bel. Valter Müller Gomes - Registrador

Página 1 de 4

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

242

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUAÍBA - RS
Rua 20 de Setembro, 1199
Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Guaíba, 23 de Fevereiro de 1976

FLS. 01

MATRÍCULA 242

IMÓVEL: Um terreno, situado no Balneário Florida, neste Município de Guaíba/RS, zona urbana do distrito da cidade, de situação interna, constituído das partes dos fundos dos lotes números 186 (cento e oitenta e seis) e 188 (cento e oitenta e oito) da quadra L; com as seguintes divisas e confrontações: ao norte, com o remanescente dos lotes nºs.186 e 188 (cento e oitenta e seis e cento e oitenta e oito) onde mede 20,60m (vinte metros e sessenta centímetros), ao Sul com os lotes 187 e 189 (cento e oitenta e sete e cento e oitenta e nove), onde também mede 20,60m (vinte metros e sessenta centímetros), a Leste, com o lote 184 (cento e oitenta e quatro), onde mede 23,00m (vinte e três metros) e Oeste, com propriedade do Balneário Florida Limitada. Localiza-se a 27,00m (vinte e sete metros) ao alinhamento da Avenida Florida, ao Norte e institui-se em seu favor uma servidão de passagem, através de uma faixa de terras com a largura de 13,00m (treze metros), partindo da Avenida Florida e atingindo a face Oeste do terreno, numa extensão de 50,00m (cinqüenta metros). Fica reservado, no entretanto, ao Balneário Florida Ltda, o direito de fazer a mesma instituição de servidão de passagem em favor de outros terrenos internos, incluido também nesta venda, um prédio misto para moradia, com a área de 49m, ainda sem placa numérica, o qual foi construído pelo também proprietário Luiz Ataide Réquia, sobre o terreno objeto desta.- **PROPRIETÁRIO:** BALNEÁRIO FLORIDA LIMITADA, sociedade civil com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF nº.903.353.558; LUIZ ATAIDE RÉQUIA, bancário, e sua mulher, DILETA MADALENA BERLEZE RÉQUIA, dona de casa, ambos brasileiros, inscritos no CPF nº.053.390.810, residentes e domiciliados na cidade de Santa Maria, neste Estado.- **ORIGEM:** Livro 3-C, fls. 121, sob nº.1290; 3-D, fls.103, sob nº.2359 e loteamento inscrito no liv.8, fls.121, sob nº 2 em 25/05/35, neste Ofício.---
O Oficial:________________(Valter Müller Gomes)

R-01-242.- (Prot. 269/1-C, em 23/02/76).- **COMPRA E VENDA E RETIFICAÇÃO:** 23/02/76.- **TRANSMITENTE:** BALNEÁRIO FLORIDA LIMITADA, sociedade civil, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF 903353558, o Balneário Florida vende o terreno, e LUIZ ATAIDE RÉQUIA, bancário, casado com Dileta Madalena Berleze Réquia, dona de casa, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Santa Maria, neste estado, vendem a casa.- **ADQUIRENTE:** MÁRIO SANGÓI, brasileiro, casado, comerciante, CPF nº.001620600, residente e domiciliado na Av. Amazonas, 1010, apto.11, na cidade de Porto Alegre.- **TITULO:** Esc. Púb. lav. em 10/07/72, no liv.65, fls. 4 a 6v, sob nº.6696, pela ajudante substituta em Exercício Eugenia Scalco em 08/08/75, liv.19 fls.141v e 142v, sob nº.1599, pelo Tabelião desta cidade Silvio Wilson Krüger.- **VALOR:** Cr$5.800,00 (cinco mil e oitocentos cruzeiros).- **AVALIAÇÃO:** Cr$10.000,00 (dez mil cruzeiros).-----------------
O Oficial:________________(Valter Müler Gomes).-

R-02-242.- (Prot. 111.332, em 18/11/2002).- **COMPRA E VENDA:** 18/11/2002.- **TRANSMITENTE:** MARIO SANGOI, brasileiro, aposentado, CPF...**Continua no Verso...**

Continua na próxima página :-:
:-:
:-:
:-:
:-:

Rua Vinte de Setembro, 1199, Centro - Guaíba-RS - CEP 92.704-355 - Fone: (51) 3480-3790
e-mail: certidoes@criguaiba.com.br - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Continuação da página anterior

242

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUAÍBA - RS
Rua 20 de Setembro, 1199
Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Guaíba, 23 de Fevereiro de 1976

FLS. 01 VERSO

MATRÍCULA 242

...Continuação do Anverso... nº.001.620.600-25, casado pelo regime da Comunhão de bens com ARACI MAIA SANGOI, brasileira, do lar, CPF nº.191.258.360-72, residentes e domiciliados na Av. Amazonas, 1.010 - Apto. 11, Porto Alegre/RS.- **ADQUIRENTE:** FÁBIO FERNANDES FERREIRA, brasileiro, industrial, separado judicialmente, CPF nº.170.927.360-72, residente e domiciliado na Rua Coronel Inácio de Quadros, 1.580, Guaíba/RS.- **TÍTULO:** Escritura Publica de Compra e Venda Lavrado no Livro 118, de Transmissões, Folhas 036/037, sob o nº.20.644, em 07/06/1988, pelo Tabelião Silvio Wilson Krüger, desta cidade.- **VALOR:** Cz$100.000,00 (Cem mil cruzados).- **AVALIAÇÃO:** Cz$320.737,00 (Trezentos e vinte mil, setecentos e trinta e sete cruzados) em 15/04/1988.- **OBS:** O ITBI foi pago conforme guia nº100823.----------
Guaíba, 25/11/2002 .- Ass.:_____ Bel. Valter Müller Gomes REGISTRADOR
Emol.: R$26,10.-

R-03-242.- (Prot. 140.212/1-M, em 06/04/2011).- **PENHORA:** 06/04/2011.- **AUTOR:** (exequente) ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.- **RÉU:**(executado) IMN ZENKER & CIA LTDA e FÁBIO FERNANDES FERREIRA.- **TÍTULO:** Mandado de Registro de Penhora, Processo nº.052/1.04.0013441-9 (CNJ:.0134411-23.2004.8.21.0052), expedido em 29/03/2011, pelo Escrivão Judicial Douglas Régis de Souza, da 2ª Vara Cível desta Comarca de Guaíba/RS.- **VALOR:** R$5.701,96.----------
Guaíba, 08/03/2011.- Ass.:_____.- Bel. Valter Müller Gomes REGISTRADOR
Emol.: R$ 102,30 - **Selo :** 0260.03.0900004.04900 - **Valor do Selo :** R$ 4,00
Proc. Elet. R$ 2,70 - **Selo :** 0260.01.1000003.44595 - **Valor do Selo:** R$ 0,20

AV-04 - 242.- (Prot. 144.154/1-N, em 17/04/2012).- **NOTICIA DE EXECUÇÃO**: 17/04/2012.- **CERTIFICO,** conforme Oficio nº1488/2012, Processo nº001/1.05.0340184-0(CNJ. 3401841-76.2005.8.21.000), firmado em 30/03/2012, pela Juiza de Direito Alessandra Abrão Bertoluci, da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central,tendo como **AUTOR:**(Exequente) ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, e **RÉUS:**(Executado) FÁBIO FERNANDES FERREIRA, CPF nº170.927.360-72 e, MERCURY INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CEREAIS IMP. E EXP. LTDA, que sobre o imóvel da presente matricula, existe uma noticia de execução.----------
Guaíba, 19/04/2012 .- Ass.:_____.- Bel. Valter Müller Gomes REGISTRADOR
Emol.: R$ 22,10 - **Selo :** 0260.03.0900001.00749 - **Valor do Selo :** R$0,50
Proc. Elet. R$2,90 - **Selo :** 0260.01.1000002.33832 - **Valor do Selo:** R$0,25

R-05-242.- (Prot. 154.684/1-N, em 22/12/2014).- **PENHORA:** 22/12/2014.- **AUTORA:** UNIÃO FEDERAL.- **RÉU:** FÁBIO FERNANDES FERREIRA, Brasileiro, industrial, separado judicialmente, C.I. nº. 5027747021,CPF nº. 170.927.360-72, residentes e domiciliados à Rua Inácio de Quadros, nº 1.580, em Guaíba/RS.- **TÍTULO:** Oficio

...Continua na Folha 02...

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

242/2

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUAÍBA - RS
Rua 20 de Setembro, 1199
Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 02

MATRÍCULA 242/2

Guaíba, 23 de Fevereiro de 1976

...Continuação da Fls 01... nº1214/2014, Processo, nº0521.11.0002374-1 (CNJ..0005074-34.2011.8.21.0052), expedido em 01/12/2014, pelo Escrivã Judicial Renata Goulart, e Auto de Penhora, de 15/09/2014, da 1ª Vara Cível da comarca de Guaíba/RS .- **VALOR** :R$200.000,00, em 15/09/2014.-
Guaíba, 29/12/2014.- Ass.:_____.- Bel. Valter Müller Gomes REGISTRADOR
Emol.: R$ 890,90 - **Selo :** 0260.08.1[illegible]0006.00032 - **Valor do Selo :** R$ 10,85
Proc. Elet. R$ 3,40 - **Selo :** 0260.01.140000[illegible].24976 - **Valor do Selo:** R$ 0,30

AV-06-242.- (Prot. 157.690/1-O, em 11/11/2015).- **CANCELAMENTO DE PENHORA:** 11/11/2015.- **CERTIFICO,** conforme Oficios nº.841,859 em 22/10/2015, pela Registradora Substituta Manuela Lopes Dipp do Oficio de Registro de Imóveis da 1ª Zona, e Oficio nº.12213159(desconstituição do registro de penhora), datado em 30/09/2015, expedido pelo Juiz Federal Paulo Paim da Silva, MM Juízo da 16ª Vara Federal de Porto Alegre/RS, que o mesmo determina o cancelamento da penhora registrada sob o R-05-242, no valor de R$200.000,00, em 15/09/2014, liberando o imóvel daquele ônus-
Guaíba, 12/11/2015.- Ass.:_____.- Bel. Valter Müller Gomes
Emol.: R$ 474,70 - **Selo :** 0260.08.1[illegible]0006.00305 - **Valor do Selo :** R$ 13,50
Proc. Elet. R$ 3,60 - **Selo :** 0260.01.150[illegible]003.36987 - **Valor do Selo:** R$ 0,40

AV-07-242.- (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 Civel, 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.3493.21fc.7fc7.968f.7bac.e353.e36d.fced.-
Guaíba, 07/05/2018 .- Ass.:_____.- Bel. Valter Müller Gomes REGISTRADOR
Emol.: Nihil - **Selo:** 0260.04.1800001.02003 - **Valor do Selo:** Nihil
Proc. Elet. Nihil - **Selo:** 0260.01.1800003.03914 - **Valor do Selo:** Nihil
Provimento nº 34/2008-CGJ-RS e Parecer nº. 029/2008-TJ (RQPJ)

AV-08-242.- (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.3493.21fc.7fc7.968f.7bac.e353.e36d. **...Continua no Verso.**

Continua na próxima página

Página 4 de 4

Continuação da página anterior -:

242/2

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUAÍBA - RS
Rua 20 de Setembro, 1199
Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Guaíba, 23 de Fevereiro de 1976

FLS. 02 VERSO — MATRÍCULA 242/2

...Continuação do Anverso... fced..- Guaíba, 07/05/2018.- Ass.: ______ Valter Müller Gomes REGISTRADOR
Emol.: Nihil - **Selo:** 0260.04.1800001.02004 - **Valor do Selo:** Nihil
Proc. Elet. Nihil - **Selo:** 0260.01.1800003.03915 - **Valor do Selo:** Nihil
Provimento nº 34/2008-CGJ-RS e Parecer nº. 029/2008-TJ (RQPJ)

AV-9-242.- (Prot. 174.514/1-S, em 28/09/2021).- **CANCELAMENTO DE PENHORA - CERTIFICO,** conforme Ofício nº.1206/2021, Processo nº.052/104.00134419 (CNJ:.(0014542-85-2012.8.21.0052)), expedido em 29/03/2011, pela Exma. Srª Drª Viviane Castaldello Busatto Juiza Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Guaíba/RS, que a mesma determina o cancelamento da penhora registrada sob o AV-03-242, liberando o imóvel daquele ônus.- Guaíba, 01/10/2021.- Ass.: ______ VIVIAN ROSE BECK GOMES
Emol.: R$ 39,30 - **Selo:** 0260.04.1900007.15027 = R$ 3,30
Proc. Elet.: - **Selo:** NIHIL

AV-10-242.- (Prot. 178.370/1-T, em 21/03/2023).- **CERTIFICO**, conforme disposto no artigo 3º do Provimento 89 do CNJ, a presente matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM nº 10022.2.0000242-16.-
Guaíba, 30/03/2023.- Ass.: ______ VIVIAN ROSE BECK GOMES
Emol.: NIHIL - **Selo:** 0260.04.2200001.13437 = NIHIL
Proc. Elet.: NIHIL - **Selo:** 0260.01.2200001.30813 = NIHIL

AV-11-242.- (Prot. 178.370/1-T, em 21/03/2023).- **PENHORA: - EXEQUENTE**: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, pessoa juridicia de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 87.934.675/0001-96.- **EXECUTADOS**: FABIO FERNANDES FERREIRA, brasileiro, industrial, separado, inscrito no CPF nº 170.927.360-72., residente e domiciliado na Rua Coronel Inácio de Quadros, número 1.580, Guaíba/RS; e SAGITARYUS INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CEREAIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Bernardino Silveira Amorim, número 820, Bairro Sarandi, Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ nº.90.284.480/0001-52. - **TÍTULO:** Mandado de Registro de Penhora, Processo nº 5158883-29.2022.8.21.0001, Ofício nº 10034890934, execução fiscal, expedido em 20/03/2023, pelo Exmo. Sr. Dr. Vinicius Tatsch dos Santos, Juiz de Direito da 14ª Vara da Fazenda Nacional da Comarca de Porto Alegre/RS.- **VALOR:** R$ 2.313.366,13.-
Guaíba, 30/03/2023.- Ass.: ______ VIVIAN ROSE BECK GOMES
Emol.: R$ 2.376,40 - **Selo:** 0260.09.2100001.00753 = R$ 81,00 - Pagamento de emolumentos a posteriori
Proc. Elet.: - **Selo:** NIHIL
Pagamento de emolumentos a posteriori - PEPO

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Guaíba-RS, quinta-feira, 30 de março de 2023, às 09:35:30.
EMOLUMENTOS: R$ 55,90
Certidão Matrícula 242 - 4 páginas: R$ 29,50 (0260.03.2200001.14317 = R$ 3,60)
Busca em livros e arquivos: R$ 12,10 (0260.02.2300001.04580 = R$ 2,50)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,40 (0260.01.2200001.31020 = R$ 1,60)

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
100222 53 2023 00010924 06

Assinado digitalmente por: VALTER MULLER GOMES:03494586004, assinado em: 30/03/2023 09:36:04 com certificado válido até: 23/04/2025 09:44:03.

( ) Bel. VALTER MÜLLER GOMES - Registrador
( ) EDI BECK GOMES - 1ª Substituta
( ) Bel. VIVIAN ROSE BECK GOMES - 2ª Substituta
( ) Bel. MAGDA MARLUZI BECK GOMES - 3ª Substituta
( ) Bel. ADÃO DOS SANTOS CARVALHO - 4º Substituto
( ) GETULIO WALMÁRIO MÜLLER GOMES - Escrevente Autorizado

Rua Vinte de Setembro, 1199, Centro - Guaíba-RS - CEP:92.704-355 - Fone: (51) 3480-3790
e-mail: certidoes@criguaiba.com.br - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

MUNICÍPIO DE GUAÍBA

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais

Cadastro Imobiliário: 733400,10015310,10015312 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0 espelhoCadbolProprietarios: Não

Cadastro Imobiliário(Unidade): 733400 — **Ano Cadastro: 2023**

Informações do Imóvel

Cadastro	: 733400	**Insc. Imob. :**	00.0009.0057.0023.001.01	**Insc. Imob. Anterior :**	IDBQL: 10592
Matrícula	: 242			**Data Cadastro :**	01/03/2012

Endereço do Imóvel

Logradouro	: RUA GERMÂNIA, 0				
Bairro	: 139 - FLORIDA				
Complemento	: 0	**Inf. Comp. :**		**CEP:** 92.728-380	
Loteamento	:	**Edifício :**		**Bloco/Apto :** /	
Quadra	: 0057	**Lote :**	0023		
Garagem	:	**Loja :**		**Sala :**	

Informações da Unidade

Área Comum: 0,00	**Afast. Frontal: 0,00**	**Nro. Pavimentos: 0**	**Área const. Unidade: 131,00**

Informações do Proprietário

Proprietário	:	**CPF/CNPJ :**		**RG/Insc. Est. :**	
Cidade	:	**Estado :**		**CEP :**	
Bairro	:	**Logradouro: :**		**Sub-Tipo :**	

MUNICÍPIO DE GUAÍBA

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais

Cadastro Imobiliário: 733400,10015310,10015312 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0 espelhoCadbciProprietarios: Não

2 - Características da Unidade

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
43 - TIPO	30113 - CASA	44 - PADRAO	30127 - MEDIO
45 - USO	30130 - RESIDENCIAL	46 - ESTADO DE CONSERVACAO	30136 - REGULAR
47 - IDADE APARENTE	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS		

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	06	2 - Setor	0009

81 - Recálculo IPTU 2015 (Não Usar) - Unidade

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	1 - Predial	2 - Área Terreno	473,00
3 - Testada	23,00	4 - Área Construída Unidade	131,00
7 - Fator Situação	30152 - MEIO DA QUADRA	6 - Fração Ideal (%)	100,00
9 - Fator Pedologia	30157 - COMPACTO E FERTIL	8 - Fator Topografia	30145 - PLANO
11 - Muro	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	10 - Pavimentação	8 - SEM PAVIMENTAÇÃO
		12 - Calçada	139 - TEM CALÇADA
17 - Área Total Construída da Unidade	131,00	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
21 - Tipo Construção	30113 - CASA	16 - Padrão Construção	30127 - MEDIO
23 - Estado de Conservação	30136 - REGULAR	18 - Área Total Construída do Terreno	131,00
25 - TAXA DE LIMPEZA	42 - TERRITORIAL RUA C/PAVIM - TERRENO C/MURO	20 - Idade Aparente	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS
27 - Calcula IPTU Retroativo	1 - Sim	22 - Uso	30130 - RESIDENCIAL
29 - Etiqueta Completa	BH184085969BR	26 - Valor Imposto	203,59
		28 - Número Etiqueta	18408596
		30 - Etiqueta Sem String	184085969

83 - Recálculo IPTU 2016 (Não Usar) - Unidade

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	1 - Predial	2 - Área Terreno	473,00
3 - Testada	23,00	4 - Área Construída Unidade	131,00
7 - Fator Situação	30152 - MEIO DA QUADRA	6 - Fração Ideal (%)	100,00
9 - Fator Pedologia	30157 - COMPACTO E FERTIL	8 - Fator Topografia	30145 - PLANO
11 - Muro	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	10 - Pavimentação	8 - SEM PAVIMENTAÇÃO
		12 - Calçada	139 - TEM CALÇADA
17 - Área Total Construída da Unidade	131,00	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
21 - Tipo Construção	30113 - CASA	16 - Padrão Construção	30127 - MEDIO
23 - Estado de Conservação	30136 - REGULAR	18 - Área Total Construída do Terreno	131,00
25 - TAXA DE LIMPEZA	42 - TERRITORIAL RUA C/PAVIM - TERRENO C/MURO	20 - Idade Aparente	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS
27 - Calcula IPTU Retroativo	1 - Sim	22 - Uso	30130 - RESIDENCIAL
		26 - Valor Imposto	-132,34

MUNICÍPIO DE GUAÍBA
IPTU e Taxas
Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais
Cadastro Imobiliário: 733400,10015310,10015312 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0 espelhoCadbciProprietarios: Não

85 - Recálculo IPTU 2017 (Não Usar) - Unidade

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	1 - Predial	2 - Área Terreno	473,00
3 - Testada	23,00	4 - Área Construída Unidade	131,00
7 - Fator Situação	30152 - MEIO DA QUADRA	6 - Fração Ideal (%)	100,00
9 - Fator Pedologia	30157 - COMPACTO E FERTIL	8 - Fator Topografia	30145 - PLANO
11 - Muro	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	10 - Pavimentação	8 - SEM PAVIMENTAÇÃO
		12 - Calçada	139 - TEM CALÇADA
17 - Área Total Construída da Unidade	131,00	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
21 - Tipo Construção	30113 - CASA	16 - Padrão Construção	30127 - MEDIO
23 - Estado de Conservação	30136 - REGULAR	18 - Área Total Construída do Terreno	131,00
25 - TAXA DE LIMPEZA	42 - TERRITORIAL RUA C/PAVIM - TERRENO C/MURO	20 - Idade Aparente	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS
		22 - Uso	30130 - RESIDENCIAL
		26 - Valor Imposto	-118,07

87 - Recálculo IPTU 2018 (Não Usar) - Unidade

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	1 - Predial	2 - Área Terreno	473,00
3 - Testada	23,00	4 - Área Construída Unidade	131,00
7 - Fator Situação	30152 - MEIO DA QUADRA	6 - Fração Ideal (%)	100,00
9 - Fator Pedologia	30157 - COMPACTO E FERTIL	8 - Fator Topografia	30145 - PLANO
11 - Muro	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	10 - Pavimentação	8 - SEM PAVIMENTAÇÃO
		12 - Calçada	139 - TEM CALÇADA
21 - Tipo Construção	30113 - CASA	16 - Padrão Construção	30127 - MEDIO
23 - Estado de Conservação	30136 - REGULAR	20 - Idade Aparente	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS
25 - TAXA DE LIMPEZA	42 - TERRITORIAL RUA C/PAVIM - TERRENO C/MURO	22 - Uso	30130 - RESIDENCIAL

Observação

Construção incluída por levantada no recadastramento 0

MUNICÍPIO DE GUAÍBA

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais

Cadastro Imobiliário: 733400,10015310,10015312 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0 espelhoCadbciProprietarios: Não

Informações do Terreno

Cadastro	: 10015310	**Insc. Imob.**	: 00.0009.0057.0023	**Insc. Imob. Anterior**	: IDBQL: 10592
Matrícula	: 242			**Data Cadastro**	: 01/03/2012

Metragens

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	23.00	607 - X	RUA GERMÂNIA	139 - FLORIDA	92.728-380

Profundidade: 0 **Área do Lote:** 473 **Total Unidade:** 2 **Área tot. const.:** 142,62

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	6 - SEM MEIO FIO	4 - PAVIMENTAÇÃO	8 - SEM PAVIMENTAÇÃO
5 - ESQUINA	10 - MEIA ESQUINA	10 - TAXA DE LIMPEZA	42 - TERRITORIAL RUA C/PAVIM - TERRENO C/MURO
9 - TAXA DE LIXO	-	30 - CALCADA	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	30152 - MEIO DA QUADRA
49 - FATOR DE PROFUNDIDADE	30149 - ACIMA DE 20 ATE 35 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	10592
5 - Total Construído	142,62	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	242	2 - Quadra R.E.	L
3 - Lote R.E.	P/188-186	4 - Setor	1 - COMARCA DE GUAIBA
5 - Setor Inscrição	0009	6 - Zona da Inscrição	05

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			

Cadastro Imobiliário(Terreno): 10015310 **Ano Cadastro: 2023**

Informações do Imóvel

Cadastro	: 10015310	**Insc. Imob.**	: 00.0009.0057.0023	**Insc. Imob. Anterior**	: IDBQL: 10592
Matrícula	: 242			**Data Cadastro**	: 01/03/2012

Endereço do imóvel

Logradouro	: RUA GERMÂNIA, 0				
Bairro	: 139 - FLORIDA				
Complemento	: 0	**Inf. Comp.**	:	**CEP:**	92.728-380
Loteamento	:	**Edifício**	:	**Bloco/Apto**	: /
Quadra	: 0057	**Lote**	: 0023		
Garagem	:	**Loja**	:	**Sala**	:

Informações do Proprietário

Proprietário	:	**CPF/CNPJ**	:	**RG/Insc. Est.**	:
Cidade	:	**Estado**	:	**CEP**	:
Bairro	:	**Logradouro:**	:	**Sub-Tipo**	:

IPM Sistemas Ltda
Atende Net - WIP v:2013.01

Identificador: WIP091202-757-ATTNETQDNNDEQK-5 - Emitido por: FERNANDO ALMEIDA DE OLIVEIRA 11/07/2023 10:00:13 -03:00

MUNICÍPIO DE GUAÍBA

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais

Cadastro Imobiliário: 733400,10015310,10015312 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0 espelhoCadbciProprietarios: Não

Metragens

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	23.00	607 - X	RUA GERMÂNIA	FLORIDA	92.726-380

Profundidade: 0 **Área do Lote:** 473 **Total Unidade:** 2 **Área tot. const.:** 142,62

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	6 - SEM MEIO FIO	4 - PAVIMENTAÇÃO	8 - SEM PAVIMENTAÇÃO
5 - ESQUINA	10 - MEIA ESQUINA	10 - TAXA DE LIMPEZA	42 - TERRITORIAL RUA C/PAVIM - TERRENO C/MURO
9 - TAXA DE LIXO	-	30 - CALCADA	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	30152 - MEIO DA QUADRA
49 - FATOR DE PROFUNDIDADE	30149 - ACIMA DE 20 ATE 35 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	10592
5 - Total Construído	142,62	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	242	2 - Quadra R.E.	L
3 - Lote R.E.	P/188-186	4 - Setor	1 - COMARCA DE GUAIBA
5 - Setor Inscrição	0009	6 - Zona da Inscrição	06

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			

80 - Recálculo IPTU 2015 (Não Usar) - Terreno

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
		14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo

82 - Recálculo IPTU 2016 (Não Usar) - Terreno

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
		14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo

84 - Recálculo IPTU 2017 (Não Usar) - Terreno

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
		14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo

Observação

0

Cadastro Imobiliário(Unidade): 10015312 **Ano Cadastro: 2023**

Informações do Imóvel

Cadastro : 10015312 **Insc. Imob.** : 00.0009.0057.0023.001.02 **Insc. Imob. Anterior** : IDBQL: 10592

Matrícula : 242 **Data Cadastro** : 23/04/2015

Endereço do Imóvel

Logradouro : RUA GERMÂNIA, 0

Bairro : 139 - FLORIDA

MUNICÍPIO DE GUAÍBA

Pág 6 / 6

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais

Cadastro Imobiliário: 733400,10015310,10015312 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0 espelhoCadbciProprietarios: Não

Complemento	: 0	**Inf. Comp.** :		**CEP:** 92.728-380	
Loteamento	:	**Edifício** :		**Bloco/Apto** : /	
Quadra	: 0057	**Lote** : 0023			
Garagem	:	**Loja** :		**Sala** :	

Informações da Unidade

Área Comum: 0,00	**Afast. Frontal: 0,00**	**Nro. Pavimentos: 0**	**Área const. Unidade: 11,62**

Informações do Proprietário

Proprietário	:	**CPF/CNPJ** :	**RG/Insc. Est.** :
Cidade	:	**Estado** :	**CEP** :
Bairro	:	**Logradouro:** :	**Sub-Tipo** :

IPM Sistemas Ltda
Atende.Net - WIP v:2013.01

Identificador: WIP091202-767-ATTNETQDNNDEQK-5 - Emitido por: FERNANDO ALMEIDA DE OLIVEIRA 11/07/2023 10:00:13 -03:00

MUNICÍPIO DE GUAÍBA

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais

Cadastro Imobiliário: 733400,10015310,10015312 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0 espelhoCadbciProprietarios: Não

2 - Características da Unidade

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
43 - TIPO	30119 - PISCINA	44 - PADRAO	30127 - MEDIO
45 - USO	30130 - RESIDENCIAL	46 - ESTADO DE CONSERVACAO	30136 - REGULAR
47 - IDADE APARENTE	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS		

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	06	2 - Setor	0009

81 - Recálculo IPTU 2015 (Não Usar) - Unidade

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	1 - Predial	2 - Área Terreno	473,00
3 - Testada	23,00	4 - Área Construída Unidade	11,62
7 - Fator Situação	30152 - MEIO DA QUADRA	6 - Fração Ideal (%)	100,00
9 - Fator Pedologia	30157 - COMPACTO E FERTIL	8 - Fator Topografia	30145 - PLANO
11 - Muro	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	10 - Pavimentação	8 - SEM PAVIMENTAÇÃO
21 - Tipo Construção	30119 - PISCINA	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	8 - NÃO EXISTIA
23 - Estado de Conservação	30136 - REGULAR	16 - Padrão Construção	30127 - MEDIO
25 - TAXA DE LIMPEZA	42 - TERRITORIAL RUA C/PAVIM - TERRENO C/MURO	20 - Idade Aparente	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS
		22 - Uso	30130 - RESIDENCIAL

83 - Recálculo IPTU 2016 (Não Usar) - Unidade

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	1 - Predial	2 - Área Terreno	473,00
3 - Testada	23,00	4 - Área Construída Unidade	11,62
7 - Fator Situação	30152 - MEIO DA QUADRA	6 - Fração Ideal (%)	100,00
9 - Fator Pedologia	30157 - COMPACTO E FERTIL	8 - Fator Topografia	30145 - PLANO
11 - Muro	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	10 - Pavimentação	8 - SEM PAVIMENTAÇÃO
21 - Tipo Construção	30119 - PISCINA	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	8 - NÃO EXISTIA
23 - Estado de Conservação	30136 - REGULAR	16 - Padrão Construção	30127 - MEDIO
25 - TAXA DE LIMPEZA	42 - TERRITORIAL RUA C/PAVIM - TERRENO C/MURO	20 - Idade Aparente	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS
		22 - Uso	30130 - RESIDENCIAL

85 - Recálculo IPTU 2017 (Não Usar) - Unidade

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	1 - Predial	2 - Área Terreno	473,00
3 - Testada	23,00	4 - Área Construída Unidade	11,62
7 - Fator Situação	30152 - MEIO DA QUADRA	6 - Fração Ideal (%)	100,00
9 - Fator Pedologia	30157 - COMPACTO E FERTIL	8 - Fator Topografia	30145 - PLANO
11 - Muro	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	10 - Pavimentação	8 - SEM PAVIMENTAÇÃO
21 - Tipo Construção	30119 - PISCINA	12 - Calçada	139 - TEM CALÇADA
23 - Estado de Conservação	30136 - REGULAR	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
25 - TAXA DE LIMPEZA	42 - TERRITORIAL RUA C/PAVIM - TERRENO C/MURO	16 - Padrão Construção	30127 - MEDIO
		20 - Idade Aparente	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS
		22 - Uso	30130 - RESIDENCIAL

MUNICÍPIO DE GUAÍBA

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais

Cadastro Imobiliário: 733400,10015310,10015312 Data Espelho: 11/07/2023 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0 espelhoCadbciProprietarios: Não

87 - Recálculo IPTU 2018 (Não Usar) - Unidade

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	1 - Predial	2 - Área Terreno	473,00
3 - Testada	23,00	4 - Área Construída Unidade	11,62
7 - Fator Situação	30152 - MEIO DA QUADRA	6 - Fração Ideal (%)	100,00
9 - Fator Pedologia	30157 - COMPACTO E FERTIL	8 - Fator Topografia	30145 - PLANO
11 - Muro	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	10 - Pavimentação	8 - SEM PAVIMENTAÇÃO
21 - Tipo Construção	30119 - PISCINA	16 - Padrão Construção	30127 - MEDIO
23 - Estado de Conservação	30136 - REGULAR	20 - Idade Aparente	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS
25 - TAXA DE LIMPEZA	42 - TERRITORIAL RUA C/PAVIM - TERRENO C/MURO	22 - Uso	30130 - RESIDENCIAL

Observação

0

Informações do Terreno

Cadastro : 10015310 **Insc. Imob.** : 00.0009.0057.0023 **Insc. Imob. Anterior** : IDBQL: 10592

Matrícula : 242 **Data Cadastro** : 01/03/2012

Metragens

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	23,00	607 - X	RUA GERMÂNIA	139 - FLORIDA	92.728-380

Profundidade: 0 **Área do Lote:** 473 **Total Unidade:** 2 **Área tot. const.:** 142,62

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	6 - SEM MEIO FIO	4 - PAVIMENTAÇÃO	8 - SEM PAVIMENTAÇÃO
5 - ESQUINA	10 - MEIA ESQUINA	10 - TAXA DE LIMPEZA	42 - TERRITORIAL RUA C/PAVIM - TERRENO C/MURO
9 - TAXA DE LIXO	-	30 - CALCADA	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	30152 - MEIO DA QUADRA
49 - FATOR DE PROFUNDIDADE	30149 - ACIMA DE 20 ATE 35 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	10592
5 - Total Construído	142,62	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

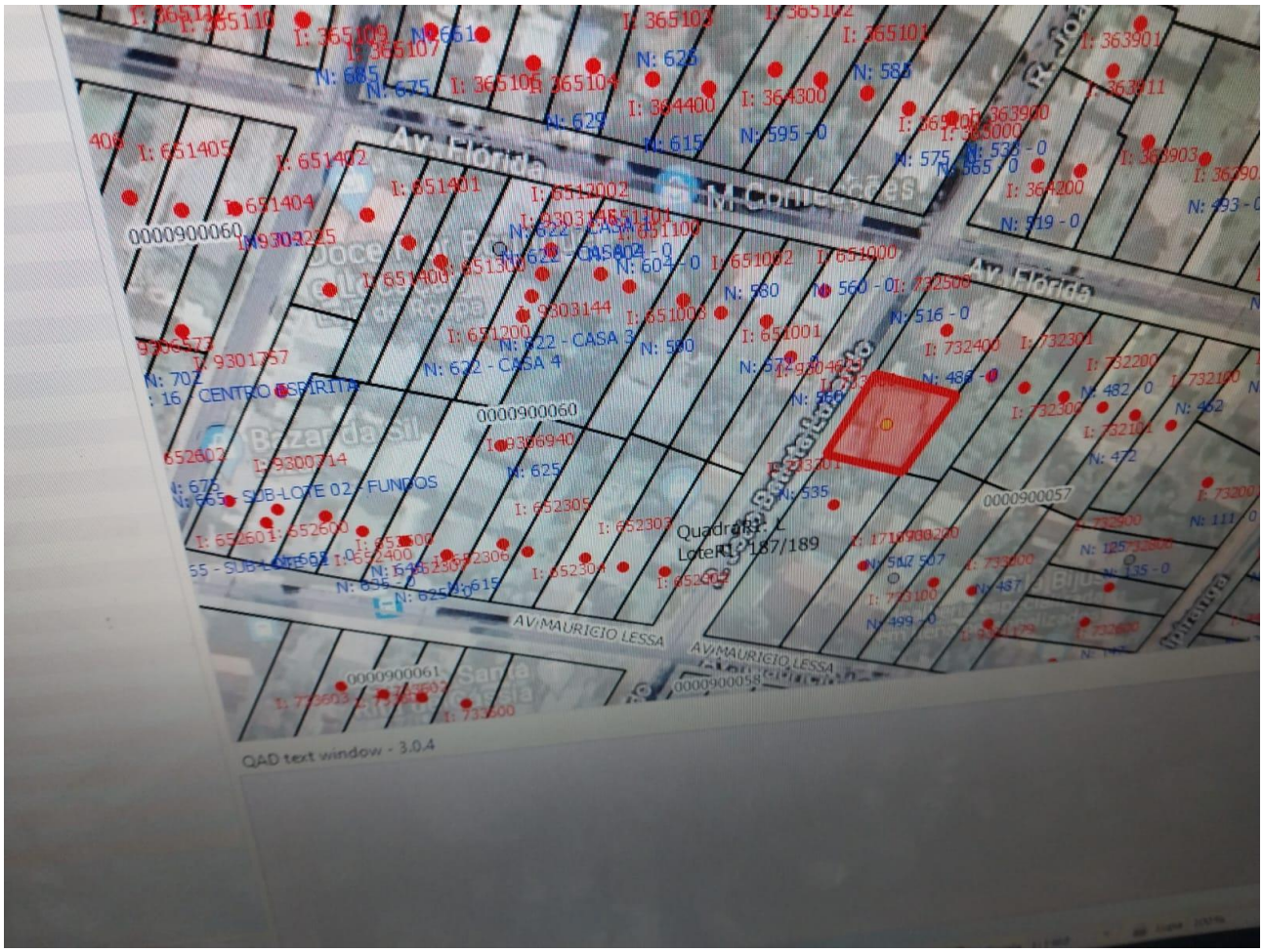
34 - Dados Registro Imóveis

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Matrícula	242	2 - Quadra R.E.	L
3 - Lote R.E.	P/188-186	4 - Setor	1 - COMARCA DE GUAIBA
5 - Setor Inscrição	0009	6 - Zona da Inscrição	06

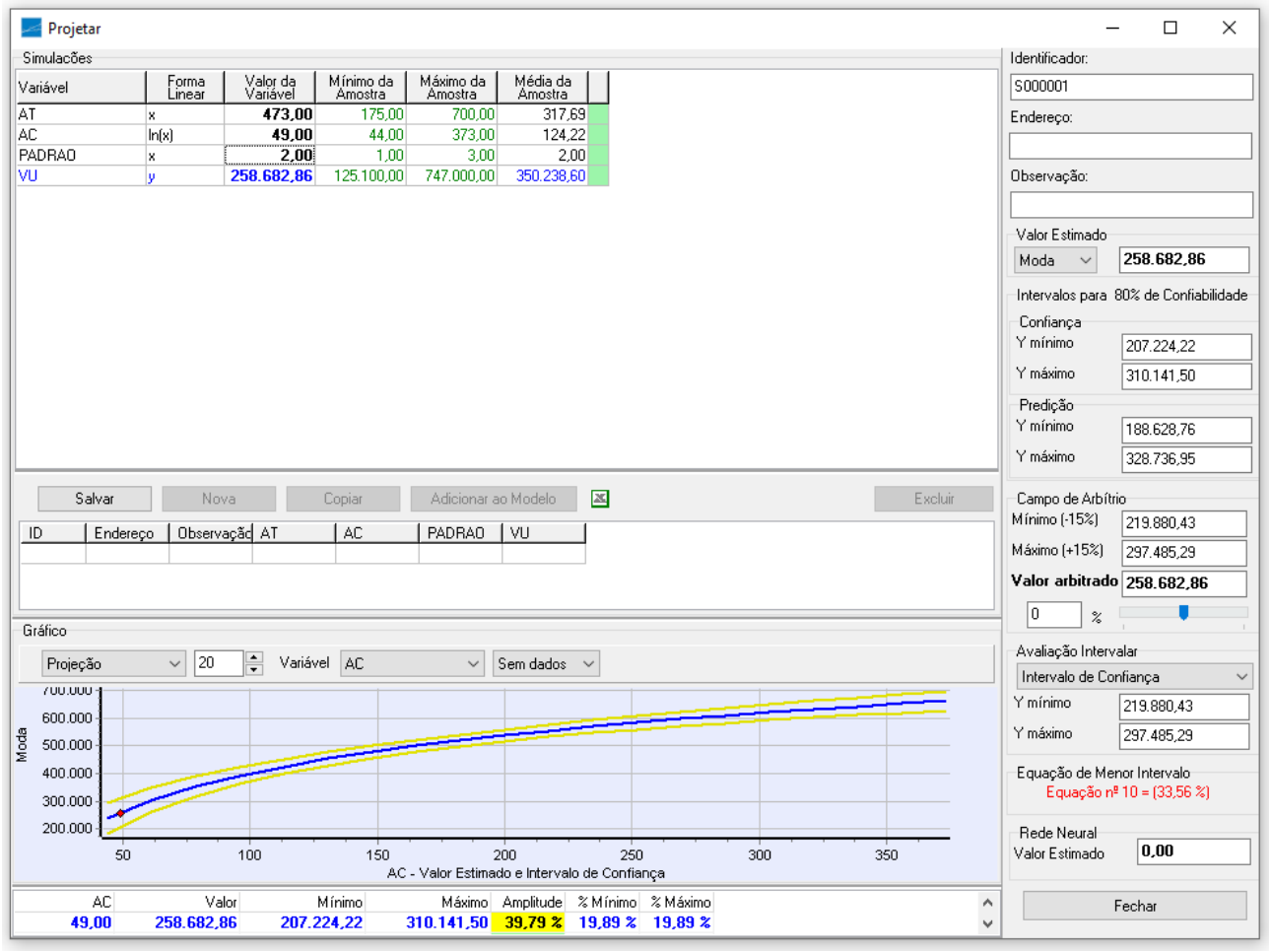
38 - Isenção/Imunidade de Impostos e Taxas - Terreno

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
3 - Tipo Imune/Isento	-	4 - Data Inicial	
5 - Data Final		6 - Observação	
7 - Processo nº			

Mapa cadastro Prefeitura de Guaíba



MEMÓRIA DE CÁLCULO – MODELO DE REGRESSÃO



CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 15
Utilizados	: 13
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,98510
Determinação	: 0,97043
Ajustado	: 0,96057

VARIAÇÃO

Total	: 359505601313,75995
Residual	: 10632290921,81401
Desvio Padrão	: 34371,00025

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 98,43786
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,56683
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo

-1 a 1	68	84
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -876453{,}066577 + 379{,}485478 * X_1 + 198988{,}730515 * \ln(X_2) + 90605{,}456080 * X_3$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

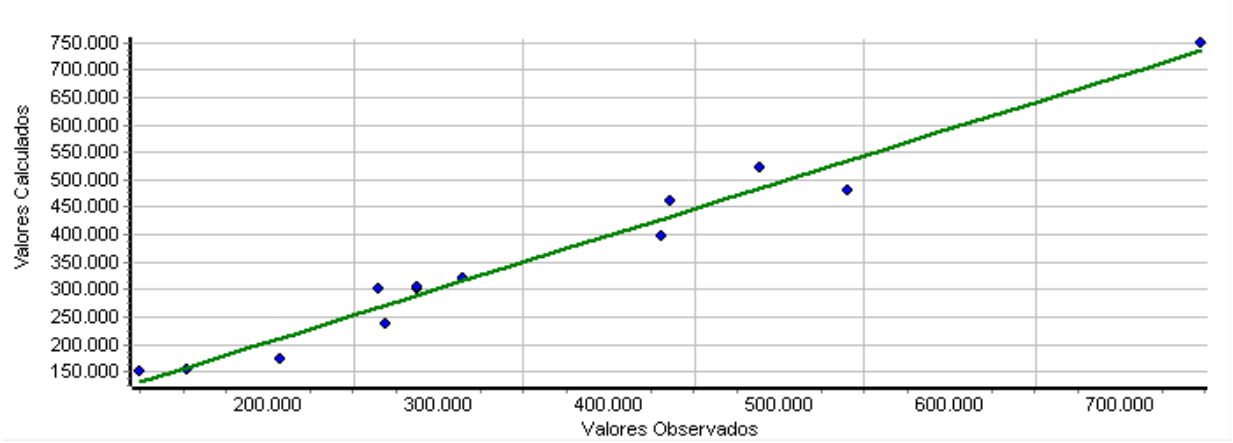
AMOSTRA

Média	:	350238,60
Variação Total	:	359505601313,76
Variância	:	27654277024,14
Desvio Padrão	:	166295,75

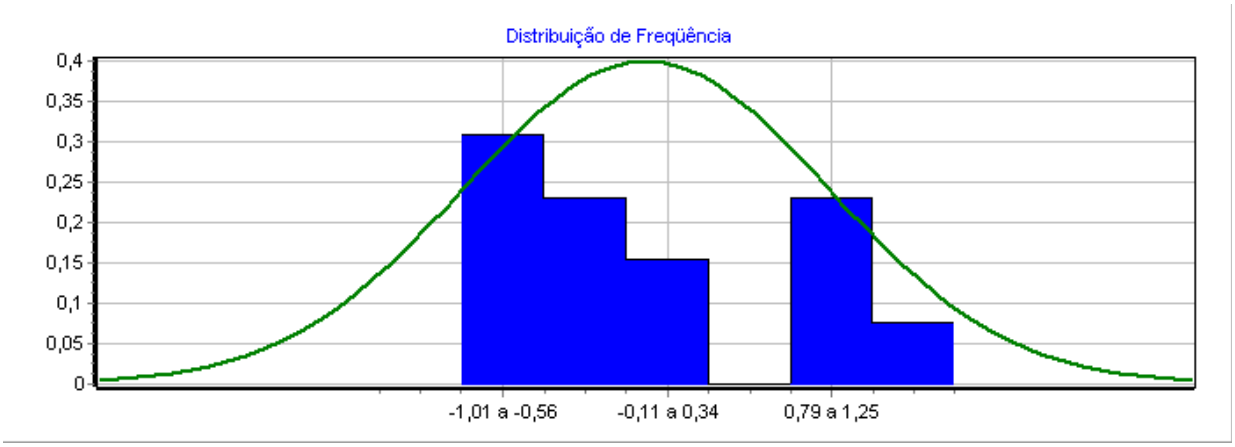
MODELO

Coefic. Aderência	:	0,97043
Variação Residual	:	10632290921,81
Variância	:	1181365657,98
Desvio Padrão	:	34371,00

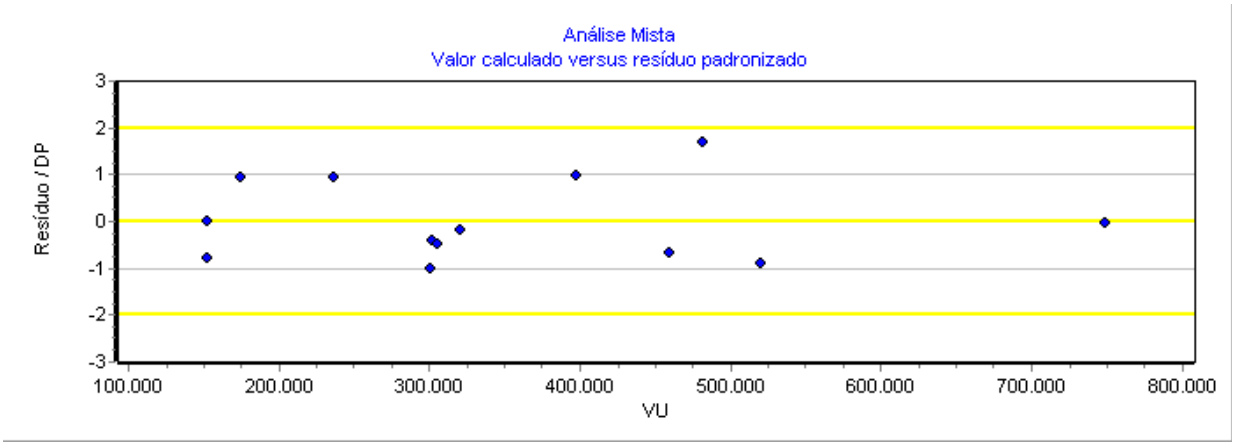
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

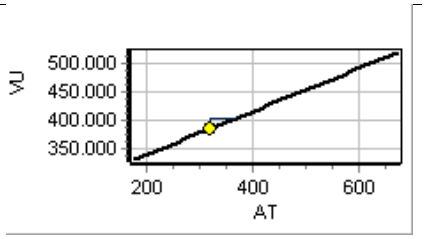


DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 AT

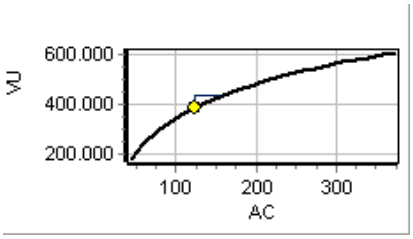
Tipo: Quantitativa

Amplitude: 175,00 a 700,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,18 % na estimativa



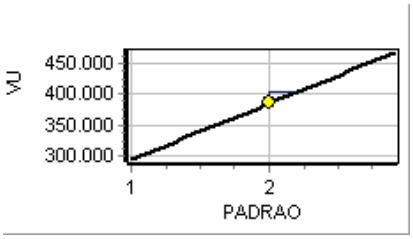
X_2 AC

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 44,00 a 373,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 12,10 % na estimativa



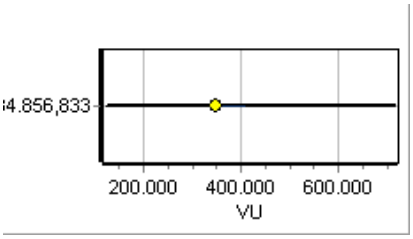
X_3 PADRAO

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 4,71 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



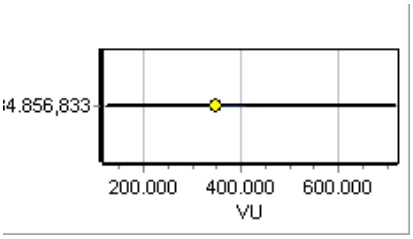
* QUARTOS

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo



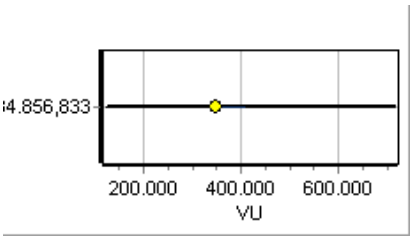
* BANHEIRO

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo



* ANO

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2022,00 a 2023,00
Impacto esperado na dependente: Positivo



Y VU

Tipo: Dependente
Amplitude: 125100,00 a 747000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,96057)
X_1 AT	x	3,26	0,99	0,92266
X_2 AC	ln(x)	7,48	0,01	0,74403
X_3 PADRAO	x	6,43	0,01	0,80149

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

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

Variável	Forma Linear	AT	AC	PADRAO	VU
X_1	x		49	64	74
X_2	ln(x)	77		85	93
X_3	x	3	-3		91
Y	y	82	89	36	

Dado	Local	obs	Área Terreno m²	Área Construída m²	Padrão	R$	Fator	Foto
1	Rua Doutor Carlos de Moura e Cunha, 172 - Centro, Guaíba - RS		350	190	2	R$ 600.000,00	540000	
2	Rua João Batista Luzardo, 55 - Alegria, Guaíba - RS		700	373	2	R$ 830.000,00	747000	
3	Rua Antônio Ignácio Galeão - Santa Rita, Guaíba - RS		300	84	2	R$ 295.000,00	265500	
4	Jardim dos Lagos, Guaíba - RS		200	54	2	R$ 230.000,00	207000	
5	Jardim dos Lagos, Guaíba - RS		360	79	3	R$ 310.000,00	279000	
6	Jardim dos Lagos, Guaíba - RS		200	65	3	R$ 320.000,00	288000	
7	Jardim dos Lagos, Guaíba - RS		260	104	1	R$ 299.000,00	269100	
8	Jardim dos Lagos, Guaíba - RS		330	128	1	R$ 320.000,00	288000	
9	Morada Da Colina, Guaíba - RS		175	80	1	R$ 139.000,00	125100	
10	Rua Adolfo Manoel Sebastião, 1203 - Passo Fundo, Guaíba - RS		300	87	3	R$ 479.000,00	431100	
11	Rua Maestro Mendanha, 331 - Jardim dos Lagos, Guaíba - RS		300	69	2	R$ 400.000,00	360000	
12	Rua Três, 135 - Florida, Guaíba - RS		351	170	2	R$ 485.002,00	436501,8	
13	Avenida Osvaldo Linck, 127 - Columbia City, Guaíba - RS		250	44	2	R$ 170.000,00	153000	
14	Rua Tio Bilia, 104 - Jardim dos Lagos, Guaíba - RS		300	160,9	3	R$ 543.000,00	488700	
15	Rua João Belchior M Goulart, 09 - Florida, Guaíba - RS		414	75	2	R$ 349.000,00	314100	

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.	6 (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	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 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 variação 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		258.682,86
Valores do intervalo de confiança	MAX	310.141,50
	MIN	207.224,22
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	19,89%
	MIN	-19,89%
Amplitude do intervalo de confiança		39,79%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU II