

=119.928=

MATRÍCULA



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 18 de dezembro de 2008.

FLS.

01

MATRÍCULA

=119.928=

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, constituído pela unidade imobiliária nº 88, da quadra nº 5614, localizado no NÚCLEO HABITACIONAL JARDELINO RAMOS - JARDELINO RAMOS, fundos, com acesso por uma servidão de 10,95m até a Rua Vinte de Setembro, distando 49,98m da esquina formada pela citada até o Beco Dezesete, lado ímpar, no quarteirão formado pelas citadas vias mais o Beco Vinte e Quatro e o limite da quadra nº 5616, sem benfeitorias, com a área de **84,21m²** (oitenta e quatro metros e vinte e um decímetros quadrados), dentro das seguintes medidas e confrontações: **ao norte**, por 8,55m com terras do lote nº 87; **ao sul**, por 1,43m com terras do lote nº 83; **ao sudeste**, por duas linhas, a primeira de 6,62m com terras do lote nº 89 e a segunda de 1,81m com terras de particulares; **ao nordeste**, por 9,27m com terras de particulares; e, **ao sudoeste**, por duas linhas, a primeira de 4,50m e a segunda de 7,81m, ambas com terras do lote nº 83.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL, CNPJ nº 88.830.609/0001-39.

REGISTRO ANTERIOR: Decreto Estadual de 05.12.1911. Prefeitura Municipal de Caxias do Sul.

EMOL: NIHIL

PROT: 214.727 do Lº 1-AH em 04.12.2008.

Selo: 0132.02.0800032.00173, no valor de R\$0,30.

Tanara Citon Castilhos

Tanara Citon Castilhos - escrevente Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/119.928 - Em 18 de dezembro de 2008.

TÍTULO DEFINITIVO DE PROPRIEDADE: Título definitivo de propriedade, assinado pelo Prefeito Municipal desta cidade, José Ivo Sartori, datado de 14.10.2008, conforme processo administrativo nº 2008028333, ficando arquivado neste Ofício.

TRANSMITIDO: MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL, CNPJ nº 88.830.609/0001-39.

ADQUIRENTES: CRISTIANO RODRIGUES, brasileiro, solteiro, soldador, inscrito no CPF sob nº 699 568 470 20; MAGDA APARECIDA DE OLIVEIRA MOREIRA, brasileira, solteira, auxiliar de cozinha, inscrito no CPF sob nº 536 231 420 34; PAULO RICARDO DE ANDRADE, brasileiro, casado, auxiliar geral, inscrito no CPF sob nº 327 192 640 91; RACHEL ROSALIA DE ANDRADE, brasileira, casada, do lar, inscrita no CPF sob nº 910 568 610 53; SILVIA CRISTINA DE OLIVEIRA DE ANDRADE, brasileira, solteira, auxiliar de limpeza, inscrita no CPF sob nº 618 422 220 15; CARLOS ANTONIO MORAES DA ROSA, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF sob nº 149 538 890 53; e, MARIA HELENA DA ROSA, brasileira, casada, do lar, inscrita no CPF sob nº 618 077 530 34, residentes e domiciliados na Rua Vinte de Setembro, nº 717.

VALOR: R\$1,00 (um real)

VALOR FISCAL: Isento conforme Lei Complementar nº 285, de 17.07.2007.

EMOL: NIHIL (conf. Lei 6.015/73 art. 213 II, § 15º, alterada pela Lei 10.931/04).

Continua no verso

continua no verso



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01vº	=119.928 ^h

PROT: 214.727 do Lº 1-AH em 04.12.2008.

SELO: 0132.05.0800023.00161, no valor de R\$2,00.

Tanara Citon Castilhos
Tanara Citon Castilhos-escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.2/119.928 - Em 03 de maio de 2023.

INDISPONIBILIDADE SOBRE A FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL PERTENCENTE À MARIA HELENA DA ROSA: Certifico que, de conformidade com a Ordem da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, protocolada sob nº 202304.2518.02671147-IA-740, datada de 25.04.2023, extraída dos autos do processo nº 50232606320228210010, do 1º Juizado da 6ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS, por Michel Ferreira, fica averbada a indisponibilidade sobre a fração ideal do imóvel objeto desta matrícula, em face da Ordem de Indisponibilidade de Bens em nome de MARIA HELENA DA ROSA, CPF 618.077.530-34, ficando o documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 476204 do Lº 1-EE em 27/04/2023.

EMOL: R\$47,70. Selo: 0132.04.2300006.08445 = R\$4,40

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300008.08530 = R\$1,80.

Isenção: PEPO.

Escrevente: Paula da Silva Pezzi

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/119.928 - Em 28 de agosto de 2024.

PENHORA SOBRE OS DIREITOS DA PARTE EXECUTADA SOBRE O IMÓVEL: Conforme Termo de Penhora datado de 15/04/2024, expedido por ordem da Exma. Sra. Dra. Luciana Bertoni Tieppo, MM. Juíza de Direito, e Despacho datado de 19/02/2024, expedido pela Exma. Sra. Dra. Luciana Fedrizzi Rizzon, MM. Juíza de Direito, ambos extraídos dos autos do processo nº 5023260-63.2022.8.21.0010/RS - Execução de Título Extrajudicial, da 6ª Vara Cível desta Comarca, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei.

EXEQUENTE: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A - BANRISUL, CNPJ nº 92.702.067/0001-96.

EXECUTADO: CARLOS ANTONIO MORAES DA ROSA (SUCESSÃO), CPF nº 149.538.890-53.

VALOR DA AÇÃO: R\$316.325,72. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 506192 do Lº 1-EQ em 01/08/2024.

EMOL: R\$768,10. Selo: 0132.09.2200031.02906 = R\$90,00.

Proc. eletrônico: R\$6,60. Selo: 0132.01.2400011.09735 = R\$2,00.

Escrevente: Paula da Silva Pezzi

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

3. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 85.000,00 oitenta e cinco mil reais

VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA

R\$ 55.000,00 cinquenta e cinco mil reais

4. RESSALVAS

Não foi viabilizada a vistoria interna. Em vistoria externa não se pode constatar a ocupação do imóvel, porém avistou-se ocupantes. Não foi entregue nenhuma planta ou levantamento planimétrico. Sobre o terreno existe a construção de uma sub-habitação com padrão construtivo mínimo, com 3 pavimentos, construída sobre os limites do terreno em desacordo com o plano diretor, normas técnicas construtivas e código de obras, não passível de regularização.

5. DADOS DA EMPRESA E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO LAUDO

AVALIAR - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E ARQ. LTDA, registrada no cau-RS sob o nº 6311-8, em conformidade com a Lei Federal 5.194/66, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, através de seus Responsáveis Técnicos, vêm apresentar o presente Laudo de Avaliação.

EMPRESA	AVALIAR - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E ARQUITETURA LTDA	CNPJ	03.759.601/0001-70
RESP. TÉCNICO	ARQUITETO ALEXANDRE DOMINGUES STODUTO	CAU/CREA	A 17000-3
CIDADE	CAXIAS DO SUL	DATA	04/03/2025



ASSINATURA(S)

6. PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens - NBR 14.653-1: Parte 1 – Procedimentos Gerais e NBR 14.653-2: Parte 2 – Imóveis Urbanos, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Para elaboração deste trabalho foi disponibilizada a seguinte documentação:

- Matrícula nº 119.928 do Registro de Imóveis - 1ª zona de Caxias do Sul/RS, sendo a última averbação Av.3/119.928, de 28 de agosto de 2024.

O documento de propriedade não contempla a averbação da construção existente no local. Não foi viabilizada a vistoria interna do imóvel.

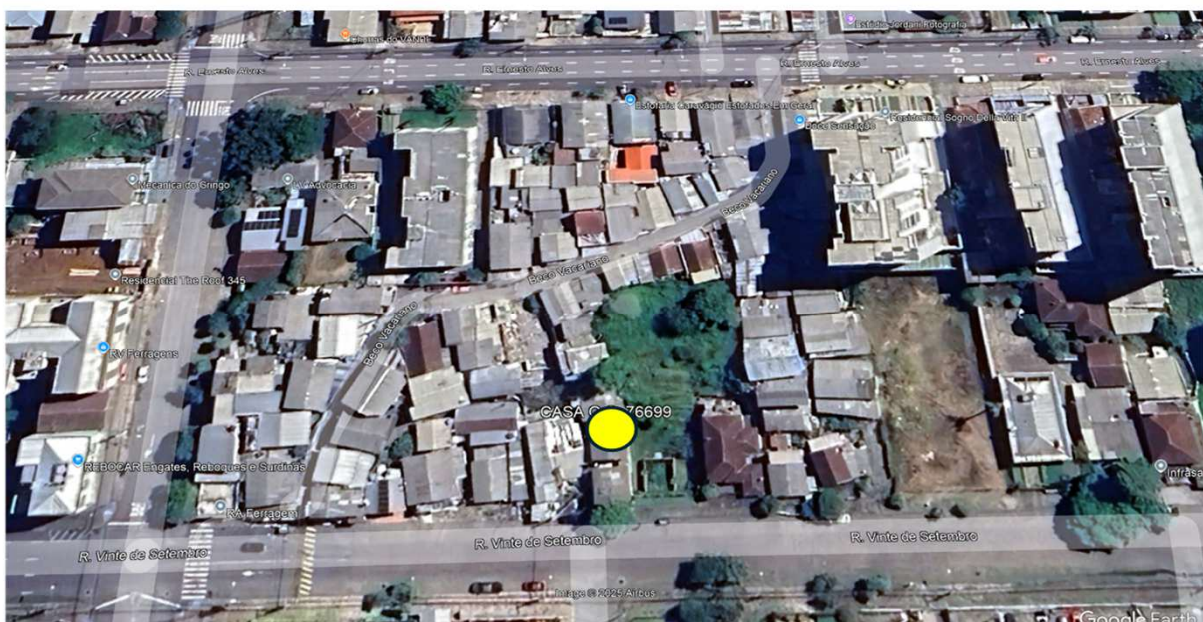
Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, sendo tomadas como verdadeiras e de boa fé.

Não foram realizadas investigações para verificar a eventual existência de passivos que possam vir a onerar o imóvel. Os dados físicos do imóvel foram baseados em vistoria visual.

As informações constantes no Laudo são válidas na data da elaboração, considerando as condições atuais de mercado e as variáveis analisadas.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Município: Caxias do Sul Estado: Rio Grande do Sul Região: Serra População: 517.451 habitantes
Bairro: Nossa Senhora de Lourdes Situação: ao leste do centro Densidade: Alta Padrão construtivo: Baixo na quadra do avaliando Via: Rua Vinte de Setembro Pavimentação: Pedras de paralelepípedos Meio fio: Sim Esgoto pluvial: Sim Esgoto Cloacal: Sim Energia Elétrica: Sim Rede telefone: Sim Sinal de internet: Sim Adensamento: Alto Usos predominantes: Residencial Padrão construtivo: Normal Fluxo de veículos Alto Fluxo de pedestres: Médio. Possui Iluminação pública, Coleta de lixo, Serviço de correios, Segurança pública e Transporte público.



8. CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO

A vistoria do avaliando foi realizada na data de 24/02/2025. A vistoria interna não foi viabilizada, realizada somente vistoria externa. O avaliando constitui-se de uma construção multifamiliar de 03 pavimentos . O terreno denominado lote 88 da quadra 5614 do cadastro imobiliário municipal, localizado no Núcleo Habitacional Jardelino Ramos, possui 84,21m² , de fundos, com acesso por servidão de passagem de 1,43m de largura, topografia em declive, abaixo do nível da via. formato trapezoidal. A construção consiste de uma sub-habitação com padrão construtivo mínimo, com 3 pavimentos , construída sobre os limites do terreno em desacordo com o plano diretor e código de obras, não passível de regularização. O prédio possui idade estimada de 20 anos, estado de conservação necessitando reparos importantes e padrão construtivo mínimo. Não foi viabilizada a vistoria interna. Não foi possível constatar a ocupação. A casa possui fundações e estrutura em concreto armado, vedação em alvenaria de tijolos, sem revestimento externo , esquadrias externas de ferro e cobertura em telhas de zinco

9. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

DESEMPENHO

NORMAL

LIQUIDEZ

BAIXA

Pesquisamos amostras de terrenos em Caxias do Sul, em oferta e vendidas, no período de 2025. Buscou-se entender o mercado desta tipologia, considerando os atributos de localização e a influência das áreas e frentes na composição do valor de mercado. Existe um bom número de terrenos em oferta na cidade. O entorno direto do avaliando tem razoável quantidade de ofertas. Obtivemos 101 dados, dos quais 91 habilitados. A absorção do avaliando deve ser demorada. Estimamos cerca de 18 a 36 meses para venda. Foi considerado somente o valor do terreno, a construção por estar em desacordo com o plano diretor e possuir padrão e sub-habitação, não foi considerada fatores positivos: sem. fatores negativos: terreno de fundos, servidão de passagem estreita, entorno direto composto de habitações de padrão muito baixo, apesar de ser em zona central, construção irregular em desacordo com a legislação e normas técnicas, não passível de regularização.
Liquidez BAIXA

11. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS

MÉTODO UTILIZADO

MCDDM

A norma sugere que o método eletivo preferencial a ser adotado, deve ser o **MCDDM (método comparativo direto de dados de mercado)**, e na impossibilidade de tal devido a insuficiência de dados disponíveis para regressão ou tratamento estatístico, elenca como alternativas secundárias, o método evolutivo, método involutivo, método da renda e outros. O valor do TERRENO, neste laudo foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, caracterizando-se desta maneira: "Aquele que define o valor através de comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços, e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário." Com base em amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística, ou seja, o banco de dados deve representar estatisticamente, o melhor possível, a totalidade das informações disponíveis.
Na modelagem, devem ser expostas as hipóteses relativas aos comportamentos das variáveis dependentes e independentes, quando serão formuladas as hipóteses nulas e alternativa para cada parâmetro. Foi utilizado tratamento por inferência estatística.

12. PESQUISA DE MERCADO E VARIÁVEIS

Pesquisamos amostras de terrenos em Caxias do Sul, em oferta e vendas, no período de 2025. Foram obtidos 101 dados, sendo 91 habilitados. Variáveis:

VARIÁVEIS			amplitude		validada
ÁREA	quantitativa	area dos terrenos em m ²	158,00	16.668,00	sim
FRENTE	quantitativa	frente dos terrenos em ml			não
ESQUINA	dicotomica	1- meio quadra 2- esquina ou duas frentes	1,00	2,00	sim
COMERCIO	alocada crescente	atratividade comercial crescente de 1 a 4	1,00	4,00	sim
LOCAL	proxy	renda per capita zoneada	1.618,70	6.208,72	sim
UNIT-10%	dependente	R\$/m ² de oferta menos 10%	631,08	8.550,00	dependente

13. RESULTADOS

13.1 MODELO ESTATÍSTICO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Moda:UNITARIO = $3633,4595 * e^{(-0,0058211751 * AREA^{1/2})} * e^{(0,16621901 * ESQUINA)} * e^{(0,048310197 * COMERCIO^2)} * e^{(-2564,8496 * 1/LOCAL)}$

ATRIBUTOS DO AVALIANDO

Atributos para simulação

AT/m ²	84,21
Local	1.997,72
Esquina	1,00
Comércio	1,00

VALORES DA MODA PARA 80% DE CONFIANÇA

VALOR UNITÁRIO CENTRAL: R\$ 1.182,39/m²

INTERVALO DE CONFIANÇA

LIMITE INFERIOR: R\$ 1.035,05/m²

LIMITE SUPERIOR: R\$ 1.350,70/m²

CAMPO DE ARBÍTRIO

(15% em torno da estimativa de tendência central)

LIMITE INFERIOR: R\$ 1.005,03/m²

LIMITE SUPERIOR: R\$ 1.359,75/m²

CALCULO DA AVALIAÇÃO	R\$ 1.035,05/m²		ÁREA*	=	R\$ 87.161,56
LIMITE INFERIOR:	R\$ 1.005,03/m ²	x	R\$ 84,21m²	=	R\$ 84.633,58
LIMITE SUPERIOR:	R\$ 1.359,75/m ²			=	R\$ 114.504,55

Adotamos o limite inferior devido a localização de fundos

13.1.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Grau de Fundamentação para utilização de modelo de regressão linear, conforme item 9.2 da NBR 14653-2.

Tabela 1- Grau de fundamentação no caso de utilização de modelo de regressão linear

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
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
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 analisadas na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% de 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% de 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 a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste Bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

Tabela 2- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelo de regressão linear

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Itens atingidos	1, 2, 4, 5, 6	3	
Pontos atingidos	15	2	

Enquadramento: **Fundamentação - Grau**

II

Grau de Precisão para utilização de modelo de regressão linear.

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Enquadramento	26,69		

Enquadramento: **Precisão - Grau**

III

13.2 CÁLCULO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS

Descrever e demonstrar o cálculo utilizado

CUSTO DA REEDIÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S):

13.2.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS DE BENFEITORIAS

Tabela 6- Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo do Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I
Itens atingidos	preencher com os itens	preencher com os itens	preencher com os itens
Pontos atingidos	calcular e preencher	calcular e preencher	calcular e preencher

Enquadramento: **Fundamentação - Grau**

13.3 CÁLCULO DO METODO EVOLUTIVO

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC):

Descrever o valor de comercialização utilizado

VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = (VT+CB). FC$$

VALOR DO TERRENO:

CUSTO DA REEDIÇÃO DA BENFEITORIA:

FATOR DA COMERCIALIZAÇÃO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 0,00

13.3.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo, no Grau I
Itens atingidos	preencher com os itens	preencher com os itens	preencher com os itens
Pontos atingidos	calcular e preencher	calcular e preencher	calcular e preencher

Enquadramento: **Fundamentação - Grau**

14. ANEXOS

Cálculos estatísticos, banco de dados, Planilha de resultados



Atributos para simulação

AT/m ²	84,21
Local	1.997,72
Esquina	1,00
Comércio	1,00

Valor da Moda para 80% de confiança

Valor Unitário Central R\$/m² 1.182,39

Intervalo da simulação

Limite Inferior	R\$/m ²	1.035,05	-	12,46%
Limite Superior	R\$/m ²	1.350,70	+	14,23%
Intervalo total			total	26,69%

Campo de Arbitrio (15% em torno da tendência central)

Limite Inferior	R\$/m ²	1.005,03	-15,00%
Limite Superior	R\$/m ²	1.359,75	15,00%

Unitário adotado limite inferior (fundos)

	R\$/m ²	1.035,05	R\$/m ²
--	--------------------	-----------------	--------------------

Resultado

Área	84,21	m ²
Unitário	1.035,05	R\$/m ²
Valor	87.161,56	R\$
Valor arredondado	R\$ 87.000,00	R\$

Inserido em um intervalo de

R\$ 85.000,00	R\$
a R\$ 114.000,00	R\$

DADOS DE TERRENOS CAXIAS DO SUL-2024

Nº	ENDEREÇO	FONTE	AREA	FRENTE	ESQUINA	COMERCIO	LOCAL	unit-10%	UNITARIO
1	Julio de Castilhos e Sinimbu	Attuale	1.100,00	11,00	1,00	3,00	4.556,08	4.275,00	4.750,00
2	Rua Dom Jose Barea,999	Auxiliadora Predial	594,00	36,00	1,00	3,00	3.324,28	4.318,18	4.797,98
3	Rua Tronca / Euclides da Cunha	Porto Moniz	158,00	12,00	2,00	3,00	3.892,80	3.517,40	3.908,22
4	Bento Gonçalves prox Trez L.020 qd 94	Imperador	770,00	20,00	1,00	2,00	3.892,80	2.576,11	2.862,34
5	Sinimbu/Pedro Tomasi	Real center	660,00	30,00	2,00	4,00	4.639,30	5.181,82	5.757,58
6	Sinimbu lado 1010	Real center	3.000,00	24,00	1,00	4,00	4.639,30	4.275,00	4.750,00
7	Rua Ernesto Alves	Liv Móveis	450,00	15,00	1,00	3,00	4.639,30	4.180,01	4.644,45
8	Os Dezoito do Forte próx. Feijó Jr.	Dornelles	1.155,00	21,00	1,00	4,00	5.305,34	4.441,56	4.935,07
9	Rua Garibaldi	Dornelles	831,00	23,10	1,00	4,00	4.639,30	4.629,96	5.144,40
10	Av. Itália próx. La Salle	Dornelles	473,00	11,00	1,00	4,00	5.305,34	7.664,27	8.515,86
11	Rua Marechal Floriano, 1567	Habitas	968,00	18,00	1,00	3,00	4.639,30	2.649,79	2.944,21
12	Rua Pinheiro Machado	Dornelles	800,00	15,00	1,00	3,00	4.639,30	3.099,38	3.443,75
13	Sarmento Leite, 1559	Credito Real	192,00	16,00	1,00	1,00	5.029,85	3.339,85	3.710,94
14	Rua Feijó Jr prox Ernesto Alves	Exemplo	1.270,00	18,00	1,00	3,00	5.305,34	3.029,53	3.366,14
15	Av. Julio de Castilhos - Lourdes frente PF	Cia Imóveis	1.100,00	25,00	1,00	3,00	4.562,55	2.565,00	2.850,00
16	Visconde de Mauá	Attuale	576,00	15,00	1,00	1,00	5.882,63	2.003,90	2.226,56
17	Av. Rio Branco frente Shopping SP	Casa Nobre	519,00	16,00	1,00	4,00	3.702,72	4.283,24	4.759,15
18	Pinheiro Machado/Humberto de Campos	Exemplo	450,00	15,00	2,00	4,00	4.562,55	8.550,00	9.500,00
19	Rua Tronca 12m da Euclides da Cunha	Perfil	814,00	18,41	1,00	3,00	3.608,54	2.678,45	2.976,05
20	Bento Gonçalves/Dr. Bozano	Exemplo	360,00	12,00	2,00	3,00	5.305,34	5.937,50	6.597,22
21	Rio Branco,798	Exemplo	300,00	10,00	1,00	4,00	3.513,78	5.985,00	6.650,00
22	Bento Gonçalves	Liv Imóveis	484,00	14,00	1,00	3,00	4.639,30	4.681,31	5.201,45
23	Av Rio Branco frente José Lorencini-Ana Rech	Duo Imóveis	6.275,00	90,00	1,00	2,00	1.997,72	631,08	701,20
24	Av Rio Branco / Padre Lorencini- Ana Rech	Minetto	1.605,00	42,00	2,00	2,00	1.997,72	1.401,87	1.557,63
25	Av. Rio Branco- frente quartel	Adica	671,12	21,56	1,00	3,00	3.702,72	2.930,18	3.255,75
26	Julio de Castilhos, 1301-Guia Lopes	Credito Real	337,00	33,00	2,00	4,00	5.314,11	12.685,46	14.094,96
27	Antonio Ribeiro Mendes prox Matheo Gianella	Inovação	6.953,60	56,30	1,00	1,00	2.661,00	1.018,09	1.131,21
28	Carlos Giesen	Credito Real	536,00	12,00	1,00	1,00	5.503,62	2.711,75	3.013,06
29	Rua Tronca próx. Marechal Floriano	Dornelles	625,00	12,00	1,00	3,00	3.892,80	2.736,00	3.040,00
30	Rua Tronca próx. Euclides Cunha	Dornelles	363,00	12,00	1,00	2,00	3.892,80	3.533,06	3.925,62
31	Heitor Curra 223	ABL Imobiliaria	1.489,00	24,00	1,00	1,00	3.892,80	2.009,74	2.233,04
32	Sarmento Leite/Artur Bernardes	Sala Imóveis	406,00	14,00	2,00	1,00	3.702,72	2.484,97	2.761,08
33	Ernesto Alves próx. Moreira César	Panorama	312,00	11,15	1,00	3,00	5.305,34	2.740,38	3.044,87
34	José Soares de Oliveira	Habitas	968,00	22,00	1,00	1,00	4.159,24	2.649,79	2.944,21
35	Visconde Pelotas/São José	Dornelles	459,00	16,00	2,00	3,00	4.159,24	2.794,11	3.104,57
36	Pedro Tomasi,1335	Liv Móveis	535,50	17,00	1,00	2,00	6.208,72	2.235,29	2.483,66
37	Rio Branco,1210	Rambla	968,00	24,00	1,00	4,00	3.702,72	4.681,31	5.201,45
38	Ernesto Alves/Ver. Mario Pezzi	Autentica	1.056,00	22,00	2,00	3,00	3.134,77	3.473,44	3.859,38
39	Dezoito do Forte entre Garibaldi e M. Floriano	Autentica	968,00	24,00	1,00	4,00	4.935,09	5.617,57	6.241,74
40	Julio Castilhos lado 1951	Liv Móveis	550,00	11,00	1,00	4,00	4.562,55	4.663,64	5.181,82
41	Rua Cremona	Vista	360,00	12,00	1,00	2,00	5.305,34	2.849,99	3.166,66
42	Os Dezoito do Forte lado Tre Bambine	Attuale	1.056,00	22,00	1,00	3,00	5.219,36	3.432,95	3.814,39
43	Os Dezoito do Forte	LEL Negócios	1.288,00	12,50	1,00	3,00	4.562,55	3.179,69	3.532,99
44	Sinimbu	LIV	176,00	7,00	1,00	3,00	4.562,55	3.060,51	3.400,57
45	Cremona	LEL Negócios	1.600,00	20,00	1,00	1,00	4.639,30	2.842,88	3.158,75
46	Julio Castilhos	Attuale	814,00	12,00	1,00	4,00	5.305,34	7.037,47	7.819,41
47	Julio Castilhos/Guia Lopes	Ideal	330,00	30,00	2,00	4,00	5.314,11	18.136,36	20.151,51

48	Os Dezoito Forte-2171	Autentica	968,00	22,00	1,00	4,00	5.305,34	5.617,57	6.241,74
49	Dom Jose Barea lado 1958	Adda Imoveis	312,00	12,00	1,00	2,00	5.998,22	3.562,51	3.958,34
50	Flora Magnabosco	Conex	3.792,00	36,00	1,00	1,00	3.517,50	1.462,20	1.624,67
51	Av. São Leopoldo	Perfil	241,83	13,07	1,00	3,00	3.418,27	2.439,52	2.710,58
52	Jacob Luchesi lote 01 qd 2752	Imperador	16.668,00	90,00	1,00	1,00	2.471,49	941,18	1.045,75
53	Os Dezoito do Forte entre P Tomasi e A Neves	Attuale	440,00	11,00	1,00	3,00	5.408,86	2.914,78	3.238,64
54	Bento Gonçalves	Estilo	969,00	13,00	1,00	3,00	4.212,10	1.941,17	2.156,86
55	Flores da Cunha, 2140	Aux.Predial	330,00	11,00	1,00	1,00	4.112,87	2.072,73	2.303,03
56	Os Dezoito do Forte, 385	Prolar	1.100,00	25,00	1,00	3,00	5.204,39	3.186,82	3.540,91
57	Visconde Pelotas, 764	Duo	474,00	14,00	1,00	3,00	4.311,33	3.246,84	3.607,60
58	Ernesto Alves, lado 1923	F. 3536 6530	450,00	15,00	1,00	3,00	4.112,87	3.420,00	3.800,00
59	Avenida Julio de Castilhos, 919	Dornelles	572,00	18,00	1,00	4,00	4.807,47	4.185,32	4.650,35
60	Os Dezoito do Forte prox. Mario Pezzi	Perfil	1.288,00	18,00	1,00	4,00	5.601,30	3.179,69	3.532,99
61	Pinheiro Machado, 997	Dornelles	200,00	10,00	1,00	4,00	4.410,56	3.505,50	3.895,00
62	Mario Pezzi, lado 575	Gonzatto	495,00	15,00	1,00	3,00	4.112,87	2.418,18	2.686,87
63	Dr. Montaury, lado 1634	Gonzatto	715,00	18,00	1,00	4,00	5.502,07	3.587,41	3.986,01
64	Ernesto Alves, 1930	Dornelles	450,00	15,00	1,00	3,00	4.013,64	3.420,00	3.800,00
65	Marechal Floriano, 123	Dornelles	986,26	12,00	1,00	1,00	4.013,64	2.080,59	2.311,77
66	Cremona, 251	Dornelles	438,00	13,00	1,00	2,00	5.204,39	2.928,09	3.253,43
67	Cremona/Teixeira Mendes	Dornelles	348,00	12,00	1,00	2,00	4.509,75	3.144,83	3.494,25
68	Rodovia Br-116 frente Posto Comboio	Imperador	2.351,00	47,42	1,00	1,00	1.618,70	803,91	893,24
69	Cremona, 347	Crédito Real	1.600,00	16,00	1,00	2,00	5.005,93	2.842,88	3.158,75
70	Pinheiro Machado próx. Cel.Camisão	Perfil	682,20	20,00	1,00	3,00	4.013,64	4.637,21	5.152,45
71	Tronca próx. Euclides da Cunha	Perfil	814,22	14,00	1,00	2,00	4.311,33	1.890,15	2.100,17
72	Guia Lopes próx. Alfredo Chaves	Perfil	430,00	14,00	1,00	2,00	4.807,47	2.386,05	2.651,17
73	Ernesto Alves próx. Visconde de Pelotas	Perfil	450,00	15,00	1,00	3,00	4.807,47	3.515,00	3.905,55
74	Rua Tronca prox Felipe Camarão	Porto Rico	490,00	16,00	1,00	2,00	5.124,60	2.966,33	3.295,92
75	Vinte Setembro L13 QD 550	Dornelles	484,00	11,00	1,00	2,00	3.513,78	2.473,14	2.747,93
76	Pinheiro Machado , 148	Crédito Real	1.387,00	24,00	1,00	2,00	3.892,80	5.126,30	5.695,89
77	Mal.Floriano/Augusto Pestana	Imperador	1.418,81	57,17	2,00	2,00	5.124,60	4.158,06	4.620,07
78	Av. Julio de Castilhos,1343 - lado Hotel Piacenza	Brilhar Imóveis	814,00	12,00	1,00	4,00	5.408,86	7.037,47	7.819,41
79	Av. Itália, 268	Conex	880,00	14,00	1,00	3,00	5.693,13	4.275,00	4.750,00
80	Pinheiro Machado/Cel. Camisão	Porto Rico	490,00	15,00	2,00	2,00	5.124,60	2.966,33	3.295,92
81	Sinimbu, 254	Attuale	968,00	14,00	1,00	3,00	4.556,08	3.709,71	4.121,90
82	Ernesto Alves/Nestor Moreira	Autentica	3.500,00	50,00	2,00	1,00	3.229,52	1.710,00	1.900,00
83	Os Dezoito Forte prox Visioclinica	Imperio	1.276,00	20,00	1,00	3,00	5.601,30	2.814,26	3.126,96
84	Duque de Caxias frente Dr. Montaury	Conex	1.164,00	20,00	1,00	2,00	4.650,83	2.350,51	2.611,68
85	Sinimbu prox Treze Maio L 15 Q 36	Imperador	3.350,00	52,00	1,00	4,00	4.745,59	3.573,14	3.970,15
86	Av. Itália, 130	Crédito Real	473,00	10,00	1,00	3,00	5.882,63	5.422,83	6.025,37
87	Visconde de Pelotas próx. Dezoito	Imperador	474,00	12,00	1,00	3,00	5.882,63	3.246,84	3.607,60
88	Leonel Mosele Lt. 41 Qd. 484fundos Nova Aliança	Veron	892,13	27,26	1,00	2,00	3.040,01	2.165,94	2.406,60
89	Ernesto Alves, 118 próx. Garibaldi	Crédito Real	1.298,00	12,00	1,00	3,00	3.513,78	2.371,35	2.634,83
90	Matteo Gianella / Francisco Larner	Bolsa Imóveis	594,00	30,00	2,00	3,00	2.945,26	3.166,67	3.518,52
91	Os Dezoito do Forte, 970	Crédito Real	1.289,70	18,00	1,00	3,00	5.693,13	2.983,25	3.314,72
92	Pinheiro Machado	Cadore	744,00	18,00	1,00	3,00	4.556,08	2.528,23	2.809,14
93	Os Dezoito do Forte	Imperador	1.001,71	22,66	1,00	4,00	4.935,09	5.974,79	6.638,65
94	Dalla Santa/ Rua B	Fortin	1.801,00	75,00	2,00	1,00	2.187,23	649,64	721,82
95	José Lorencini	Credito Real	1.081,00	28,00	2,00	1,00	1.902,97	799,26	888,07
96	Ludovico Cavinatto, 1701 Rótula Perimetral	Crédito Real	3.682,89	40,00	1,00	2,00	2.755,75	1.717,95	1.908,83

97	Av Rio Branco/ Primo - Ana Rech	Minetto	3.037,50	50,00	2,00	2,00	1.808,21	622,22	691,36
98	Av Rio Branco frente Marcopolo-Ana Rech	Minetto	2.103,00	21,00	1,00	2,00	1.713,46	898,72	998,57
99	Av Rio Branco, 1212- Ana Rech	Conquista	1.172,00	22,00	1,00	2,00	2.187,23	2.303,75	2.559,73
100	Evaristo Antoni prox Genoveva Orlandin	Liv Imóveis	1.440,00	40,00	1,00	1,00	2.376,74	1.484,38	1.649,31
101	Ernesto Alves,342	Liv Imóveis	1.267,20	20,00	1,00	1,00	3.040,01	2.131,00	314,87
Nº	ENDEREÇO	FONTE	AREA	FRENTE	ESQUINA	COMERCIO	LOCAL	unit-10%	UNITARIO

VARIÁVEIS

			amplitude		validada
ÁREA	quantitativa	area dos terrenos em m ²	158,00	16.668,00	sim
FRENTE	quantitativa	frente dos terrenos em ml			não
ESQUINA	dicotomica	1- meio quadra 2- esquina ou duas frentes	1,00	2,00	sim
COMERCIO	alocada crescente	atratividade comercial crescente de 1 a 4	1,00	4,00	sim
LOCAL	proxy	renda per capta zoneada	1.618,70	6.208,72	sim
UNIT-10%	dependente	R\$/m ² de oferta menos 10%	631,08	8.550,00	dependente

MODELO: CAXIAS – TERRENOS-2025

Data: 03/03/2025

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**DADOS**

Total da Amostra	: 101
Utilizados	: 91
Outlier	: 2

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 86

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: In(y)**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,89658
Determinação	: 0,80386
Ajustado	: 0,79473

VARIAÇÃO

Total	: 20,87990
Residual	: 4,09543
Desvio Padrão	: 0,21822

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 88,11434
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,04642
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	64
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 3633,459483 * 2,718^{(-0,005821 * X_1 \frac{1}{2})} * 2,718^{(0,166219 * X_2)} * 2,718^{(0,048310 * X_3^2)} * 2,718^{(-2564,849598 * 1/X_4)}$$

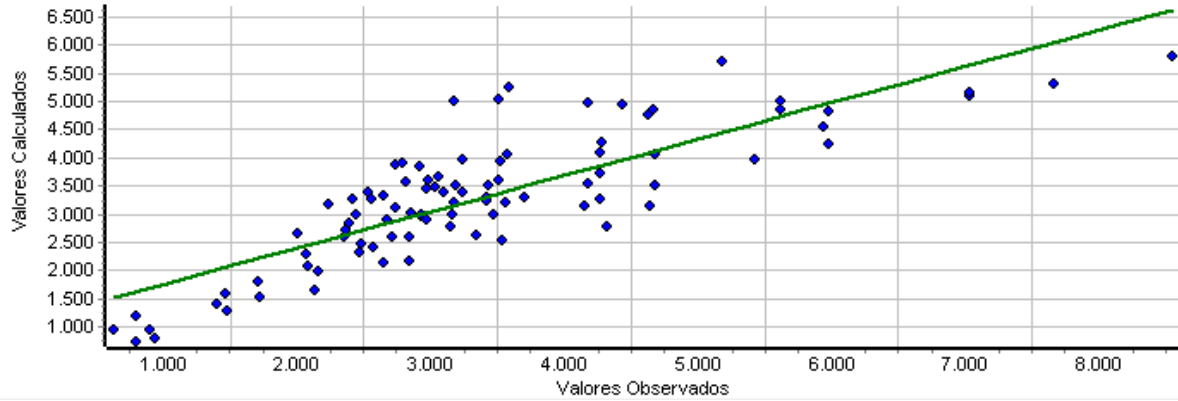
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**AMOSTRA**

Média	: 3362,35
Varição Total	: 198808267,62
Variância	: 2184706,24
Desvio Padrão	: 1478,08

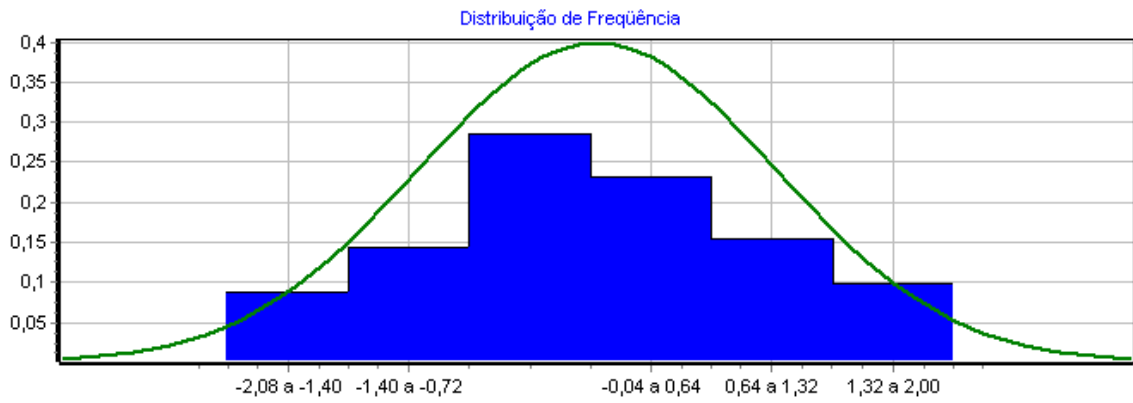
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,68157
Varição Residual	: 63305779,28
Variância	: 736113,71
Desvio Padrão	: 857,97

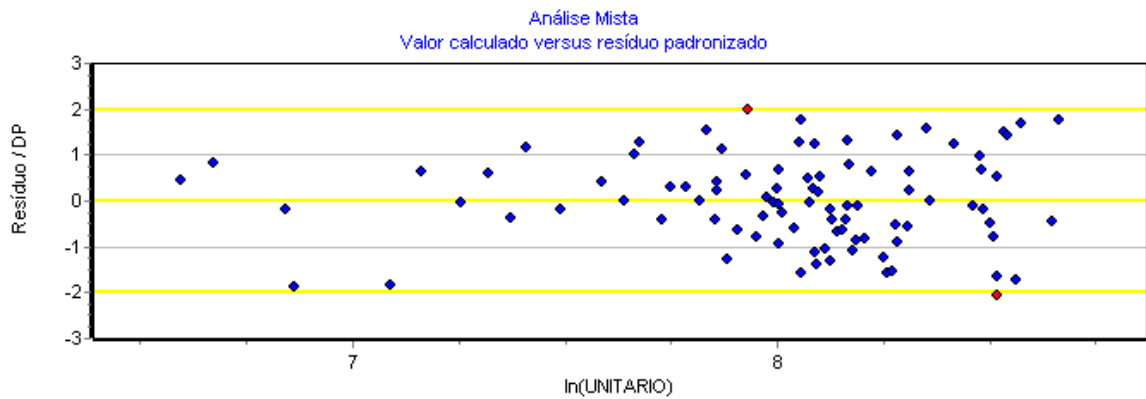
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



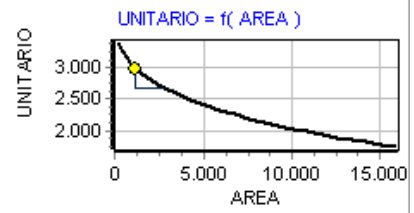
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ AREA

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 158,00 a 16668,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -10,40 % na estimativa

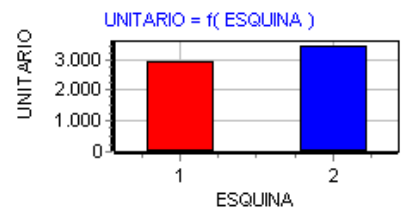


* **8586,18**

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 7,00 a 90,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

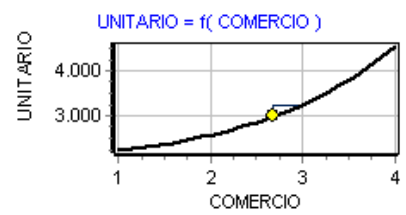
X₂ ESQUINA

Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 18,10 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



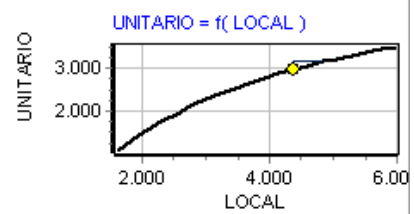
X₃ COMERCIO

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 8,55 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₄ LOCAL

Tipo: Proxy
 Amplitude: 1618,70 a 6208,72
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,73 % na estimativa



Y UNITARIO

Tipo: Dependente
Amplitude: 631,08 a 8550,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,79473)
X ₁ AREA	$x^{1/2}$	-3,48	0,077954	0,76846
X ₂ ESQUINA	x	2,46	1,58	0,78280
X ₃ COMERCIO	x^2	9,99	0,01	0,56175
X ₄ LOCAL	1/x	-8,20	0,01	0,63831