
EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS

PROCESSO: 5003431-14.2013.8.21.0010

EXEQUENTE: MARCOS ANTONIO ROCHA BALTAZAR e OUTRA

EXECUTADO: ARI BRANCO DA ROSA NETO

ALESSANDRA TURRA, arquiteta e urbanista, designada por V. Excelência, vem respeitosamente, agradecer a nomeação, passando a descrever e avaliar o bem imóvel penhorado no Processo sob o número em epígrafe. O presente Laudo de Avaliação é elaborado na forma "*completa*", conforme segue:

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo da avaliação trata-se de arbitrar o valor de mercado do imóvel penhorado.

2. FINALIDADE:

Execução de Título Extrajudicial

3. OBJETO:

Chácara nº 01, do Condomínio de Chácaras Parque Alvorada, situado na Estrada Municipal Bento Osvaldo Trisch, 11, que faz parte da Matrícula nº 12.112, Pedancino, nesta cidade.

3.1 - Imóvel

UMA FRAÇÃO IDEAL DE TERRAS RURAIS, denominada Chácara nº 01, de esquina localizada dentro do condomínio de chácaras denominado Parque Alvorada, na cidade de Caxias do Sul/RS, zona norte, com as seguintes medidas e confrontações: ao Sul, por 27,00 metros com terras de terceiros; ao Norte, por 27,00 metros, com frente a Rua 04; ao Leste, por 44,00 metros com terras de terceiros; e, ao Oeste, por 44,00 metros com a Rua 08 do Condomínio Parque Alvorada, com área total de 1.188,00m².

Matrícula:

Imóvel faz parte de matrícula sob **nº 12.112**, fl. 65, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.

Ressalva: O condomínio não está averbado na matrícula, eis que ainda se encontra em situação irregular. Assim como as edificações não estão averbadas na referida matrícula.

4. VISTORIA E DEMAIS DILIGÊNCIAS:

A signatária esteve em diligência ao local a fim de identificar o imóvel e realizar a vistoria, na data previamente marcada através de nota de expediente, ou seja, dia 31/03/2021 com início às 14h. Esteve presente na data marcada, juntamente com a signatária, a Sra. Katia (representante do Executado), tendo esta, indicado o local exato do imóvel objeto da avaliação, bem como fornecido acesso ao imóvel para vistoria interna.

Assim, identificou-se tratar de terreno com benfeitoria localizado na esquina da Rua das Rosas, rua interna, do Condomínio de Chácaras Parque Alvorada, Pedancino, nesta cidade.

5. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

Em razão de que não há informações exatas das áreas edificadas, pois não constam na documentação do imóvel, bem como a mensuração das mesmas não é objeto do presente laudo, serão consideradas as áreas aproximadas que foram identificadas através da vistoria in loco e através das imagens aéreas presentes nos Mapas e vistas aéreas da Prefeitura Municipal (GeoCaxias).

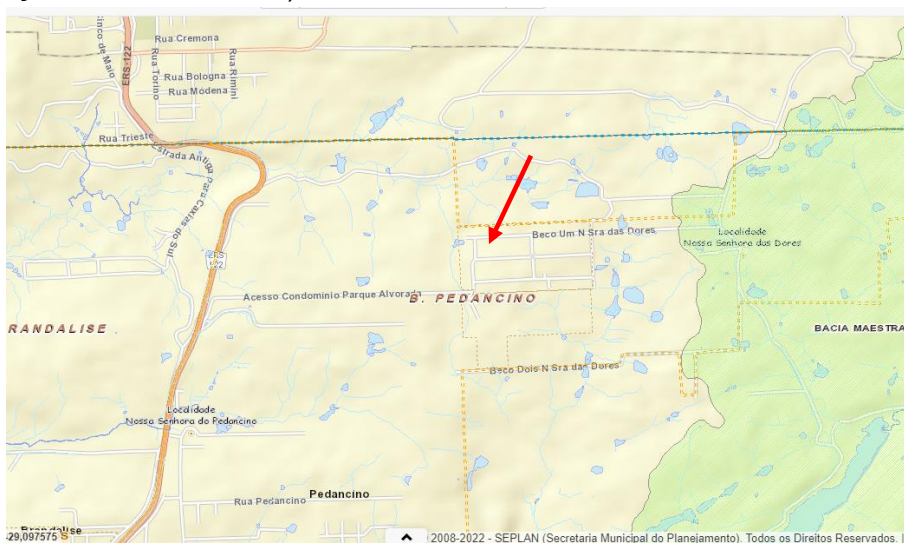
6. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL:

O acesso ao Condomínio se dá a partir da RS 122 – sentido Caxias-Flores da Cunha, Km 87, passa pela empresa Eaton Ltda., segue a direita na via principal denominada Estrada Municipal Bento Osvaldo Trisch e vai até o

final da via, sendo o acesso pelo p3rtico, 3 esquerda. Distante aproximadamente 12km do centro da cidade. Possui uma linha de 3nibus que vai at3 o acesso principal da 3rea.

6.1 – Das caracter3sticas do im3vel:

O condom3nio est3 inserido em per3metro urbano, em Zona de Residencial 1 (ZR1) do Plano F3sico Urbano/2019 - “destinada ao incentivo de atividades habitacionais de baixa intensidade, s3tios de recreio e 3reas de lazer, com3rcio e servi3o de apoio 3 habita33o sendo estes de pequeno porte” (**Mapa de Localiza3o do Im3vel abaixo**).



Mapa de Localiza3o – Pedancino - Condom3nio

De acordo com o Mapa da Prefeitura Municipal (GeoCaxias), na Camada da SMU - Secretaria Municipal de Urbanismo - a 3rea n3o 3 georeferenciada e o loteamento ainda se encontra irregular.



Vista 3rea do im3vel – Condom3nio Parque Alvorada – Quadra 5674

O Condomínio Parque Alvorada é do tipo residencial, possui acesso com portaria e segurança 24 horas. As ruas internas são de paralelepípedos com sinalizações, gramado na área das calçadas e bastante arborizado. Não possui área de uso comum (**FOTO 01**). Estão sendo realizadas pelo condomínio, segundo informações no local, as tubulações para instalações de água potável para adequação junto ao SAMAE, eis que até o presente momento, o condomínio é alimentado através de poços artesianos.

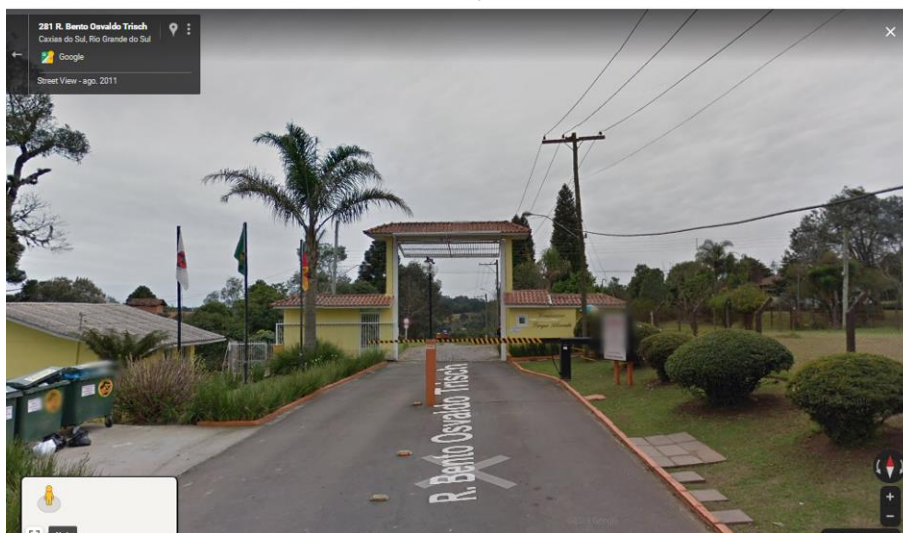
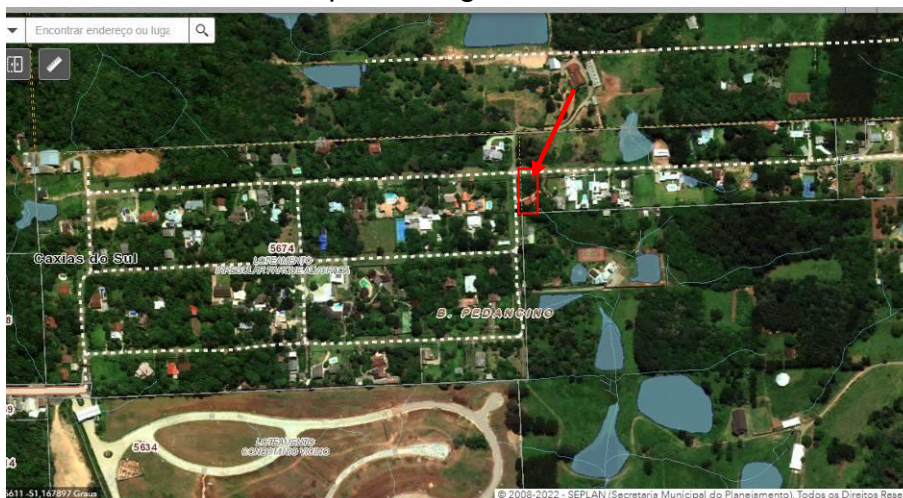


Imagem Street View do Google Earth – Acesso Condomínio Parque Alvorada

A chácara está situada mais aos fundos do condomínio, ao longo da terceira e última rua, de esquina com a chamada Rua das Rosas - denominação interna (**FOTOS 01 e 02**). Possui área privativa de 1.188,00m², sendo 44,00 metros de frente e 27,00 metros de lateral, conforme consta no Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Urbano com Sinal (Arras), do Evento 3, PROCJUDIC1, Página 8 a 16 e identificado nas vistas aéreas abaixo. O imóvel não possui registro de matrícula individualizado.



Vista aérea do imóvel – Chácara no Condomínio Parque Alvorada – Quadra 5674



Vista aérea do imóvel – Chácara no Condomínio Parque Alvorada – Quadra 5674



FOTO 01 – Esquina da chácara



FOTO 02 – Frente da Chácara - acesso

A chácara possui terreno em declive em sentido norte/sul, árvores frutíferas e gramado, nos fundos do lote possui uma nascente de água (FOTOS 03 e 04) e posição solar com frente norte e oeste.



FOTO 03 – acesso



FOTO 04 – Nascente de água

6.2 – Das edificações existentes:

Sobre o terreno, está edificado um quiosque aberto com churrasqueira, meia parede de alvenaria, piso de lajota cerâmica e telhado com telhas de concreto (FOTO 05). O orquidário, atualmente desativado, fechado com alvenaria e esquadrias de ferro e vidro e telhado com telhas cerâmicas (FOTO 06). A garagem é do tipo aberta com capacidade para 3 veículos, feita com estrutura de concreto armado e telhado com telhas cerâmicas e piso intertravado de cimento (FOTO 07).

A área edificada do quiosque é de aproximadamente 10,00m², do orquidário em torno de 5,00m² e da garagem em torno de 35,00m². Através da imagem aérea do Mapa da Prefeitura Municipal (GeoCaxias) é possível identificar que o quiosque e a garagem foram edificados depois da casa principal, com idade aparente aproximada de 7 anos, e encontram-se em bom estado de conservação. O orquidário possui idade aparente de 10 anos e necessita de reparos simples. As edificações externas são de padrão normal considerando os padrões atuais.



FOTO 05 – Quiosque com churrasqueira



FOTO 06 – orquidário desativado



FOTO 07 – garagem aberta

Ainda no terreno, existe casa residencial edificada em 2 pavimentos, sendo na parte social e serviços em madeira de lei pré-fabricada e na parte íntima em alvenaria de tijolos (**FOTOS 08 a 11**).



FOTOS 08 – fachada frontal



FOTOS 09 – fachada frontal



FOTOS 10 – fachada dos fundos



FOTOS 11 – fachada lateral

O pavimento térreo possui 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, cozinha integrada com sala de jantar com lareira e pé direito duplo, sacada, sala de tv, mezanino com escritório, área de serviço e circulação por escada interna (**FOTOS 12 a 20**). A área da casa pré-fabricada em madeira de lei é de aproximadamente 90,00m² e da área de alvenaria é aproximadamente de 45,00m². Segundo informações da Sra. Katia, a parte de madeira é das Casas Pagliarin, que indica a qualidade da edificação.

Os revestimentos de piso são de tabuão de madeira na área social e em um dormitório, vinílico em dois dormitórios, cerâmico e porcelanato na cozinha, área de serviço e banheiros. A edificação é dotada de ar condicionado com unidades de Split internas e água quente por aquecedor de passagem.



FOTOS 12 – sala jantar / tv /mezanino



FOTOS 13 – sala jantar / lareira



FOTOS 14 – mezanino



FOTOS 15 – cozinha



FOTOS 16 – área de serviço



FOTOS 17 – Suíte



FOTOS 18 – dormitório



FOTOS 19 – dormitório



FOTOS 20 – banheiro

O pavimento inferior é de alvenaria de pedras basalto, constituído de salão de festas com fogão do tipo campeiro e churrasqueira, banheiro social, depósito e canil (**FOTOS 21 e 22**).

Os revestimentos dos pisos são em cerâmica e porcelanato, as esquadrias são de madeira e telhado com telhas cerâmicas. A área aproximada deste pavimento é de 95,00m².



FOTOS 21 – salão de festas



FOTOS 22–fogão campeiro e churrasqueira

A edificação é de padrão médio-alto de edificação considerando os padrões atuais. Possui idade aparente aproximada de 10 anos e encontra-se em bom estado de conservação.

7. CONSIDERAÇÕES SOBRE A AVALIAÇÃO:

7.1 - Critérios Utilizados:

- Pesquisa de mercado para terrenos, realizada junto a pessoas e empresas do ramo imobiliário na região;
- A amostra de mercado é basicamente para imóveis do tipo terrenos em condomínios fechados, composta por dados somente contemporâneos (em torno de 12 meses) coletados no mercado imobiliário, com características próprias de cada imóvel sendo equalizada pelas variáveis incluídas no modelo (ANEXO I).

7.2 - Especificação da Avaliação:

Os resultados obtidos utilizando-se Inferência Estatística para equalizar as diferenças nos elementos da amostra permitem qualificar o presente Laudo de Avaliação pelo Método Evolutivo como **GRAU II**, quanto ao Grau de Fundamentação, obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado com **GRAU II**, quanto ao Grau de Fundamentação e como **GRAU III**, quanto ao grau de Precisão e pelo Método de Custo de reprodução como **GRAU II** de Fundamentação (ANEXO II).

7.3 - Metodologia Utilizada:

Método Evolutivo

NBR 14.653 - partes 1 e 2

Este método identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e Benfeitorias) em metodologia específica, levando em consideração a parcela de Fator de Comercialização no intuito de encontrar o Valor de Mercado do imóvel.

Terreno - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

NBR 14.653 - partes 1 e 2

Este método é baseado na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário.

Benfeitorias - Método Custo de Reprodução.

Este método é utilizado nos casos em que não há dados de transações de imóveis semelhantes. O valor das benfeitorias é realizado mediante orçamento sintético ou analítico. Deve ser considerada a depreciação física e funcional do imóvel, o qual será calculado através do Método de Ross-Heidecke.

8. AValiação:

8.1 – Terreno

8.1.1 - Modelo de Regressão:

- **Área Total** - área total dos terrenos em m² - variável quantitativa;
- **Infraestrutura** – em relação à infraestrutura presente no condomínio - variável quantitativa;
- **Padrão** – em relação ao padrão do condomínio - (1) popular / (2) médio / (3) alto – variável código alocado;
- **Cond. Regularizado** – em relação à regularização do condomínio - (0) não / (1) sim – variável dicotômica isolada;
- **Valor Unitário** – valor unitário dos imóveis em R\$/m² - variável dependente.

O modelo de melhor ajustamento estatístico está representado pela seguinte fórmula:

Valor Unitário =

$$(15,030165 + \\ -0,004336 * \text{Área Total} + \\ 1,911326 * \text{Infraestrutura}^{\frac{1}{2}} + \\ 2,748770 * \text{Padrão} + \\ 4,164030 * \text{Cond. Regularizado}) ^ 2$$

Em análise aos resultados obtidos em relação ao Grau de Fundamentação, o modelo atingiu coeficiente de determinação de $R^2=0,857825$ o que significa dizer que o modelo apresentado pode ser justificado em cerca de 86% das variações da variável dependente, ou seja, Valor Unitário, e consiste em um bom resultado.

O teste do modelo F, de Fischer-Snedecor, bem inferior a 1%, condição preconizada pela Norma para atingir ao Grau III, indicando assim, também a boa qualidade do modelo.

As variáveis independentes incluídas no modelo apresentam bom desempenho. O valor exigido pela Norma para o nível de significância das variáveis independentes, medido através do teste t, é de que seja no máximo 20% (Grau II), ou seja, para que se tenha a confiança de no mínimo 80%.

A tabela abaixo mostra os valores obtidos:

Variável Independente	t observado	Percentual
Área Total	-3,29	0,33
Infraestrutura	1,55	13,65
Padrão	1,43	16,71
Cond. Regularizado	1,96	6,28

Os testes verificadores de erros do modelo (Resíduos) possuem distribuição aleatória, seguindo a Distribuição Normal, e encontram-se na faixa de [-2,+2] do desvio-padrão, não encontrado nenhum *outlier*.

Com os resultados obtidos e descritos acima, conclui-se que o modelo pode ser utilizado para o Cálculo do valor do imóvel em questão.

8.1.2 - Dados do terreno avaliando:

- Área Total = 1.188,00m²
- Infraestrutura = (3) – calçamento / portaria 24 horas / ajardinamento
- Padrão = (2) médio
- Cond. Regularizado = (0) não

Valor Unitário =

$$(15,030165 + \\ -0,004336 * \text{Área Total} + \\ 1,911326 * \text{Infraestrutura}^{\frac{1}{2}} + \\ 2,748770 * \text{Padrão} + \\ 4,164030 * \text{Cond. Regularizado}) ^ 2$$

Valor Unitário = R\$ 349,20/m²

O intervalo de confiança está entre **R\$ 303,18/m²** e **R\$ 398,48/m²**, ou seja, variação percentual em torno da média de **27,29%**.

Valor Total do Terreno = área do terreno (m²) * Valor Unitário (R\$/m²)

Valor Total do Terreno = 1.188,00m² * R\$ 349,20/m²

Valor Total do Terreno = R\$ 414.489,60 ~ R\$ 415.000,00 (Quatrocentos e Quinze Mil reais)

Arredondamento válido em torno de 1%

8.2 – Benfeitorias

8.2.1 – Casa Principal

VALOR NOVA:

- Área total edificada = 90,00m² + 45,00m² + 95,00m² = 230,00m²
- CUB – R1A (Mar/22) = R\$ 3.407,340

Valor Nova = R\$ 783.688,20

DEPRECIACÃO:

- Idade = 10 anos - Vida referencial = 70 anos ~ 14% de vida referencial
- Tabela de Ross-Heidecke = estado de conservação (regular) = Ref. “c” =
0.897 – fo = 0.9176

Valor Atual da Benfeitoria = R\$ 783.688,20 * 0.9176

Valor Atual da Benfeitoria = R\$ 719.112,29 ~ R\$ 719.000,00

Arredondamento válido em torno de 1%

ARQ. ALESSANDRA TURRA | AVALIAÇÕES JUDICIAIS

ARQUITETA E URBANISTA | CAU A 29.331- 8 - BR
Fone (54) 99993.8825 | Caxias dos Sul/RS | alesturra@gmail.com

8.2.2 – Quiosque/garagem

VALOR NOVA:

- Área total edificada = $10,00 + 35,00 = 45,00\text{m}^2$
- Área equivalente = $0.50 = 22,50\text{m}^2$ (NBR 12.721)
- CUB – R1N (Mar/22) = R\$ 2.541,47

Valor Nova = R\$ 57.183,07

DEPRECIACÃO:

- Idade = 7 anos - Vida referencial / cobertura = 30 anos ~ 24% de vida referencial
- Tabela de Ross-Heidecke = estado de conservação (regular) = Ref. “c” =
 $0.830 - fo = 0.864$

Valor Atual da Benfeitoria = R\$ 57.183,07 * 0.864

Valor Atual da Benfeitoria = R\$ 49.406,17 ~ R\$ 49.500,00

Arredondamento válido em torno de 1%

8.2.3 – Orquidário

VALOR NOVA:

- Área total edificada = $5,00\text{m}^2$
- CUB – R1N (Mar/22) = R\$ 2.541,47

Valor Nova = R\$ 12.707,35

DEPRECIACÃO:

- Idade = 10 anos - Vida referencial = 70 anos ~ 14% de vida referencial
- Tabela de Ross-Heidecke = estado de conservação (reparos simples) = Ref.
“e” = $0.754 - 0.8032$

Valor Atual da Benfeitoria = R\$ 12.707,35 * 0.8032

Valor Atual da Benfeitoria = R\$ 10.206,54 ~ R\$ 10.000,00

Valor Total das Benfeitorias = R\$ 719.000,00 + R\$ 49.500,00 + R\$ 10.000,00

Valor Total das Benfeitorias = R\$ 778.500,00 (Setecentos e Setenta e Oito Mil e Quinhentos)

8.3 – Fator de Comercialização

Em análise a situação mercadológica para o local onde está inserido o imóvel há que se considerar que o imóvel está edificado em local adequado ao seu fim e as características apresentadas o qualificam. No entanto, em razão da falta de registro individualizado do imóvel como um todo e da necessidade de regularização, pode influenciar na liquidez do imóvel ao mercado, apresentando assim liquidez um pouco abaixo do normal no mercado imobiliário atual, visto que na parcela do terreno este quesito já está contemplado. Podendo-se arbitrar o Fator de Comercialização na ordem 0,95.

Valor de Mercado do Imóvel = (Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias) * Fator de Comercialização.

Valor de Mercado do Imóvel = (R\$ 415.000,00 + R\$ 778.500,00) * 0.95

Valor de Mercado do Imóvel = R\$ 1.193.500,00 * 0.95

Valor de Mercado do Imóvel = R\$ 1.133.825,00 ~ R\$ 1.135.000,00

Arredondamento válido em torno de 1%

Portanto, baseado na pesquisa realizada e nas condições atuais do imóvel, bem como, na metodologia e cálculos aplicados, chega-se ao valor atual de mercado do bem imóvel, considerando o terreno e a benfeitoria em:

R\$ 1.135.000,00 (HUM MILHÃO CENTO E TRINTA E CINCO MIL REAIS).

Diante da petição do Evento 3, PROCJUDIC4, Página 5, em letras “d” e “e”, em que:

d) *Que no acordo judicial firmado pelas partes (fls. 68 a 70) e homologado judicialmente em data de 24/09/2019 (fl. 71 e verso) o valor dos direitos sobre o imóvel a ser avaliado foi reconhecido pelas partes, na cláusula quinta do acordo, como sendo equivalente a R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais) em data de 09 de setembro de 2019;*

e) *Que no valor dos direitos para fins de venda do imóvel sejam considerados o total de débitos existentes junto à Fazenda Pública Municipal, conforme informou o leiloeiro (fls. 84-90).*

Considerando que, no acordo firmado pelas partes (fls. 68 a 70) e homologado judicialmente (fl.71 e verso) o valor devido era de R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais) e o Valor Total do Imóvel, reconhecido pelas partes naquela data, era de R\$ 500.000,00 (Quinhentos Mil Reais), tem-se que, s.m.j., os **Direitos pertencentes ao executado** sobre o imóvel avaliado representam **64% do valor total do imóvel**. O valor atual de mercado do imóvel é de R\$ 1.135.000,00 (Hum Milhão Cento e Trinta e Cinco Mil Reais), logo **os Direitos pertencentes ao executado** sobre o imóvel importam atualmente em:

R\$ 726.400,00 (SETECENTOS E VINTE E SEIS MIL E QUATROCENTOS REAIS).

Com relação à atualização dos débitos existentes do imóvel em questão junto à Fazenda Publica Municipal, entende, s.m.j, que não cabe à signatária.

9. BIBLIOGRAFIA:

- NBR 14.653 / 2001 – Avaliação de Bens – Parte 1: procedimentos gerais.
- NBR 14.653 / 2011 – Avaliação de Bens – parte 2 : imóveis urbanos.
- Metodologia de Avaliação de Imóveis – Marco Aurélio Stumpf González – Ed. SGE – 2003.
- Manual de Avaliações e Perícias em imóveis Urbanos – José Fiker – 2ª Edição – Ed. PINI – 2005.
- Lei Complementar nº 589/ 2019 – Plano Físico Urbano de Caxias do Sul

O presente Laudo tem a finalidade de atribuir o valor justo de mercado do bem imóvel ora avaliado, considerando a oferta e procura do mesmo.

O presente Laudo é lavrado em 16 folhas, timbradas, numeradas e assinadas, acompanhadas por 3 anexos, onde são apresentados os dados de mercado, resultados da inferência estatística e RRT.

Sem mais para o momento, coloco-me a disposição deste MM. Juízo, para quaisquer esclarecimentos do presente Laudo de Avaliação.

Caxias do Sul, 28 de abril de 2022.

ARQ. ALESSANDRA TURRA
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A29.331-8

ANEXO I

Amostra de Dados de Mercado

Dado	Endereço	fonte
1	Cond. Vista Bella - Linha 40	Cod. 2132 - Imperador
2	Cond. Vista Bella - Linha 40	Cod. 2580 - Imperador
3	Cond. Vale dos Pinheiros - Linha 40	Cod. 2231 - Imperador
4	Cond. Condado Angel - L. 13 - Linha 40	Cod. 2239 - Imperador
5	Cond. Assoc. Rec. Residencial da Colina - Linha 40	Cod. TO3966 - Vanguarda
6	Estr. Mun. Vicente Menezes - Linha 40	Cod. TER01921 - Nobile
7	Estr. Mun. Vicente Menezes, 4300 - Linha 40	Cod. TE00157 - Buske
8	Cond., Reserva Montalcino - N. S. da Saúde	Cod. 2374 - Imperador
9	Cond., Reserva Montalcino - N. S. da Saúde	Cod. 2600 - Imperador
10	Antonella Con,d. Club - N. S. da Saúde	Cod. 1730 - Duo
11	Antonella Con,d. Club - N. S. da Saúde	Cod. 0129 - Vanin
12	Antonella Con,d. Club - N. S. da Saúde	Cod. 2420 - Maximus
13	Cond., Reserva Montalcino - N. S. da Saúde	Cod. ACF001 - Attuale
14	Trav. Thompson Flores - Cond. Fechado - Linha 40	Cod. TR-004 - Arrais
15	Cond. Condado Angel - Linha 40	Cod.. PS3017 - Porto Seguro
16	Cond. Monte Bello - Monte Bérico	Cod. 10720 - Casanobre
17	Cond. Vila Verde - Monte Bérico	Cod. 5146 - Sala de Imóveis
18	Cond. Vila Verde - Monte Bérico	Cod. 5147 - Sala de Imóveis
19	Cond. Vila Verde - Monte Bérico	Cod. 5148 - Sala de Imóveis
20	Cond. Parque Alvorada - Pedancino	Cod. Particular - Sr. João
21	Cond. Parque Alvorada - Pedancino	Cod. Particular - Sr. João
22	Cond. Vicinno - Q. C - L. 10 - Pedancino	Cod. 3517 - Maximus
23	Cond. Vicinno - Q. A - L. 26 - Pedancino	Cod. 2402 - Maximus
24	Rua Bento Osvaldo Trisch - L. 09 - Q. 5569 - Pedancino	Cod. 1998 - Conquista
25	Cond. Parque Alvorada - Pedancino	Cod. CA0201 - Quero Meu Imóvel
26	Cond. da Montanha - Linha 40	Cod. 5073 - Duo
27	Cond. Vicinno - Pedancino	Cod. EP204 - Ada

Continuação ...

Dado	Área		Cond.		Valor Unitário (R\$/m²)
	Total (m²)	Infraestrutura	Padrão	Regularizado	
1	1107	2	2	0	198,73
2	1080	2	2	0	254,62
3	1434	1	2	0	163,87
4	2291,02	7	2	0	196,42
5	1737,6	2	2	1	460,40
6	1640,11	1	1	0	164,62
7	660	1	1	0	545,45
8	579,98	19	3	1	1.300,04
9	579,98	19	3	1	1.277,63
10	401,05	12	3	1	1.196,86
11	400	12	3	1	1.200,00
12	402,37	12	3	1	969,25
13	675	19	3	1	1.551,40
14	600	1	1	0	233,33
15	2485	7	2	0	241,44
16	2056	2	1	0	126,46
17	1095	2	2	0	383,56
18	913	2	2	0	421,68
19	889	2	2	0	410,57
20	1188	3	2	0	294,61
21	1080	3	2	0	370,37
22	792,58	20	3	1	717,91
23	711,05	20	3	1	871,95
24	406	1	1	1	406,40
25	2300	3	2	0	348,00
26	1200	2	1	1	333,33
27	750,32	20	3	1	792,99

ANEXO II

Resultados da Inferência Estatística

Informações complementares:

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 36
- Número de dados considerados: 27

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,926188
- Coeficiente de determinação: 0,857825
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,831975
- Fisher-Snedecor: 33,18
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de correlação: 0,915486
- Coeficiente de determinação: 0,838114

Normalidade dos resíduos

- 74% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância
• Área Total	x	-3,29	0,33
• Infraestrutura	$x^{1/2}$	1,55	13,65
• Padrão	x	1,43	16,71
• Cond.. Regularizado	x	1,96	6,28
• Valor Unitário	$y^{1/2}$		

Tabelas de Graus de Fundamentação e Precisão para Regressão Linear

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	Obtido	GRAU
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	II
2	Quantidade Mínima de Dados do Mercado	Mínimo 4 (4+1) = 20 Dados obtidos = 27	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	I
4	Extrapolação	Não Admitida	III
5	Nível de Significância máximo pra a rejeição da hipótese nula de cada regressor	Menor que 20%	II
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	Menor que 1%	III

Pontuação Atingida – 13 pontos - **GRAU II**

GRAUS DE PRECISÃO

Descrição	GRAU Atingido
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	27,29% - Grau III

Tabelas de Graus de Fundamentação e Precisão para Método Evolutivo

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	Obtido	GRAU
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo	II
2	Estimativa de Custo de Reedição	Grau II de fundamentação no método de quantificação de custo	II
3	Fator de Comercialização	Arbitrado	I

Pontuação Atingida – 05 pontos - **GRAU II**

ANEXO III

RRI



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 11764792



Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ALESSANDRA TURRA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 679.XXX.XXX-72
Nº do Registro: 000A293318

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM11764792I00CT001
Data de Cadastro: 16/03/2022
Data de Registro: 17/03/2022
Tipologia: NÃO SE APLICA

Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$108,69

Pago em: 16/03/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: PODER JUDICIÁRIO
Tipo: Órgão Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$3.919,20

CPF/CNPJ: 89.XXX.XXX/0001-66
Data de Início: 10/03/2022
Data de Previsão de Término: 31/03/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 95020190 Nº: 2107
Logradouro: DOUTOR MONTAURY Complemento: FÓRUM
Bairro: MADUREIRA Cidade: CAXIAS DO SUL
UF: RS Longitude: Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

PROCESSO 5006998-48.2016.8.21.0010

PROCESSO 5004586-63.2017.8.21.0010

PROCESSO 5009984-04.2018.8.21.0010

PROCESSO 5003431-14.2013.8.21.0010

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 4
Unidade: unidade



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 11764792



Verificar Autenticidade

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM11764792I00CT001	PODER JUDICÁRIO	INICIAL	16/03/2022

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ALESSANDRA TURRA, registro CAU nº 000A293318, na data e hora: 16/03/2022 10:25:35, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode. Documento Impresso em: 17/03/2022 às 17:53:46 por: siccau, ip 10.128.0.1.

www.caubr.gov.br

Página 2/2