

COMARCA DE TRAMANDAI – RS  
PRIMEIRA VARA CÍVEL  
INVENTÁRIO Nº 5005177-09.2019.8.21.0073/RS  
REQUERENTE: MARIA DO CARMO DOS SANTOS PEREIRA  
REQUERIDO: JOSE FELIX DOS SANTOS

### EDITAL DE HASTA PÚBLICA JUDICIAL E INTIMAÇÃO DAS PARTES

**Datas:** 12.08.25 e 14.08.25

**Horário:** 15 h

**Modalidade:** Pregão Eletrônico junto ao site [www.eduardovivian.com.br](http://www.eduardovivian.com.br) –  
**exclusivamente on-line -**

Eduardo Vivian, Leiloeiro Público, faz saber aos que pelo presente tiverem conhecimento que nos dias, horário e na modalidade supra informada, **com base na Resolução 236 do CNJ**, procederá ao [apregoamento eletrônico](#) para tentativa de venda judicial do seguinte bem:

#### **Lote 001**

Em Tramandaí, na Rua Siqueira Campos, nº. 1.853, Bairro Tirolesa. Trata-se de um terreno urbano, **com benfeitorias**, três residências, um anexo e garagem, constituído do Lote nº 17 (parte), da quadra G-30, medindo 12,00 metros de frente, à Rua Siqueira Campos, tendo mesma medida na divisa do fundo, onde entesta em o Lote nº 04, medindo 25,50 metros de frente a fundos, melhor descrito na Matrícula nº 16.373, do Registro de Imóveis de Tramandaí. Avaliação: **R\$ 320.740,91.**

O acesso aos autos pode ser realizado no site <https://www.tjrs.jus.br> acessando o menu "Processos e Serviços", logo após, "Consultas Processuais" e após, "Acompanhamento Processual", informando o Nº Processo **5005177-09.2019.8.21.0073** e a Chave do processo **421488795520**.



Pelo presente Edital ficam as partes, procuradores, herdeiros e credores intimados caso não tenham sido localizados por via postal ou pelo Senhor Oficial de Justiça. Os bens são vendidos no estado em que se encontram, sendo responsabilidade exclusiva do arrematante a vistoria, localização e identificação dos mesmos antes da venda judicial, não se admitindo reclamação posterior. Existe possibilidade de parcelamento, cabendo ao arrematante depositar pelo menos 25,00% do valor da oferta vencedora,

Rua Vergueiros, 163 – Tramandaí - RS – CEP 95590-000 – Fone (51) 3098-5594 -  
Balcão Virtual: (51) 51 9866-2364- E-mail: frtramanda1vciv@tjrs.jus.br

podendo pagar o saldo em até 30 meses, cujo valor será atualizado pelo IPCA. As guias de depósito deverão ser retiradas mensalmente em Cartório. Até o final do pagamento o imóvel arrematado ficará como garantia, sendo registrada na matrícula ou prontuário Hipoteca Judicial ou Penhor Legal. Poderá o arrematante antecipar o pagamento de parcelas. **Artigo 895 do CPC:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. Ao participar do certame de venda judicial o arrematante concorda com todos os termos do presente Edital. Em não havendo oferta igual ou superior ao valor da avaliação na primeira data, na segunda chamada serão os bens vendidos a quem mais oferecer, partindo os lances de 50,00% do valor da avaliação. No ato da arrematação ou adjudicação será paga taxa de leilão em favor do Leiloeiro Público em cheque ou dinheiro, em percentual de 10,00% sobre o valor da oferta vencedora. O arrematante deverá recolher em 24 h o valor do lance ou do sinal inicial através de depósito judicial junto ao Banrisul, cuja guia será enviada por e-mail ao arrematante. A venda judicial ocorrerá somente no modo on-line através do site [www.eduardovivian.com.br](http://www.eduardovivian.com.br), não presencial, não sendo aceitas ofertas via telefone, fax, e-mail, SMS, WhatsApp ou outro meio eletrônico. Dívidas de IPTU, ITR, Foro/Laudêmio vencidas anteriormente a arrematação não se transferem ao arrematante por força do artigo 130 do CTN, o mesmo ocorrendo em relação a multas, IPVAs e Seguros Obrigatórios dos veículos, quando for a situação. No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, na forma do artigo 908, § 1º do CPC. Com relação ao cancelamento dos ônus sobre a matrícula incidirá o disposto nos artigos 538, 539 e 540 da Consolidação Normativa e Notarial da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Se a venda judicial for anulada por culpa do arrematante, não haverá devolução da comissão de leilão. Ônus: os constantes nas matrículas dos imóveis ou nos prontuários dos veículos, recomendando-se que os interessados obtenham cópia da matrícula junto ao

Registro de Imóveis ou junto ao CRVA no caso dos automóveis. Outras informações pelo fone 99989 2009 ou 51 981467539, em dias úteis e em horário comercial ou pelo site [www.eduardovivian.com.br](http://www.eduardovivian.com.br). Para conhecimento das partes e interessados reproduz-se o **artigo 358 do Código Penal Brasileiro** - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. No caso dos imóveis, quando houver necessidade de regularização tal encargo caberá ao arrematante. Dado e passado neste Fórum, em 09.07.25.

Eduardo Vivian  
Leiloeiro Público

Juíza de Direito

Laudo Técnico nº. 357/F/2022

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE TRAMANDAÍ – ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

*CLÁUDIO OSNY LINDENMEYER, Engenheiro Civil/Mecânico, Perito do Juiz, inscrito no CREA/RS sob o nº. 61.227-D, em conformidade com a Lei Federal nº. 5.194 de 24/12/1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro e Agrônomos, complementado pelas Resoluções nº. 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Técnicos, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, emite o presente Laudo.*

|               |                                                     |
|---------------|-----------------------------------------------------|
| Processo nº.: | 5005177-09.2019.8.21.0073                           |
| Natureza:     | Inventário e Partilha, Sucessões, DIREITO CIVIL Sim |
| Requerente:   | MARIA DO CARMO DOS SANTOS PEREIRA                   |
| Requerido:    | JOSE FELIX DOS SANTOS                               |

**1. Objetivo:**

Instruir o Processo nº. 5005177-09.2019.8.21.0073, solicitado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Comarca de Tramandaí/RS, respondendo a nomeação do Evento 33.

**2. Vistoria:**

Em 25 de Outubro de 2022, o imóvel objeto da Ação foi vistoriado e fotografado para elaboração de Laudo Técnico. A vistoria foi realizada na presença de Maria do Carmo dos Santos Pereira, Marcia Aparecida dos Santos, Osvaldo dos Santos e Paulo Cesar dos Santos.

**3. Imóvel Avaliando:**

Imóvel localizado na Rua Siqueira Campos, nº. 1.853, Bairro Tirolesa - Tramandaí/RS.



Foto 01 – Fachada do imóvel periciado

Trata-se de um terreno urbano, com benfeitorias, constituído do Lote nº 17 (parte), da quadra G-30, medindo 12 metros de frente, à Rua Siqueira Campos, tendo mesma medida na divisa do fundo, onde entesta em o Lote nº 4, medindo 25,50 metros de frente a fundos, melhor descrito na Matrícula nº 16.373, do Registro de Imóveis de Tramandaí (Processo

5005177-09.2019.8.21.0073/RS, Evento 3, PROCJUDIC1, Página 39 a 42). As benfeitorias edificadas sobre o Lote e o Lote foram medidas *in loco* e são detalhadas conforme figuras 1 e 2.

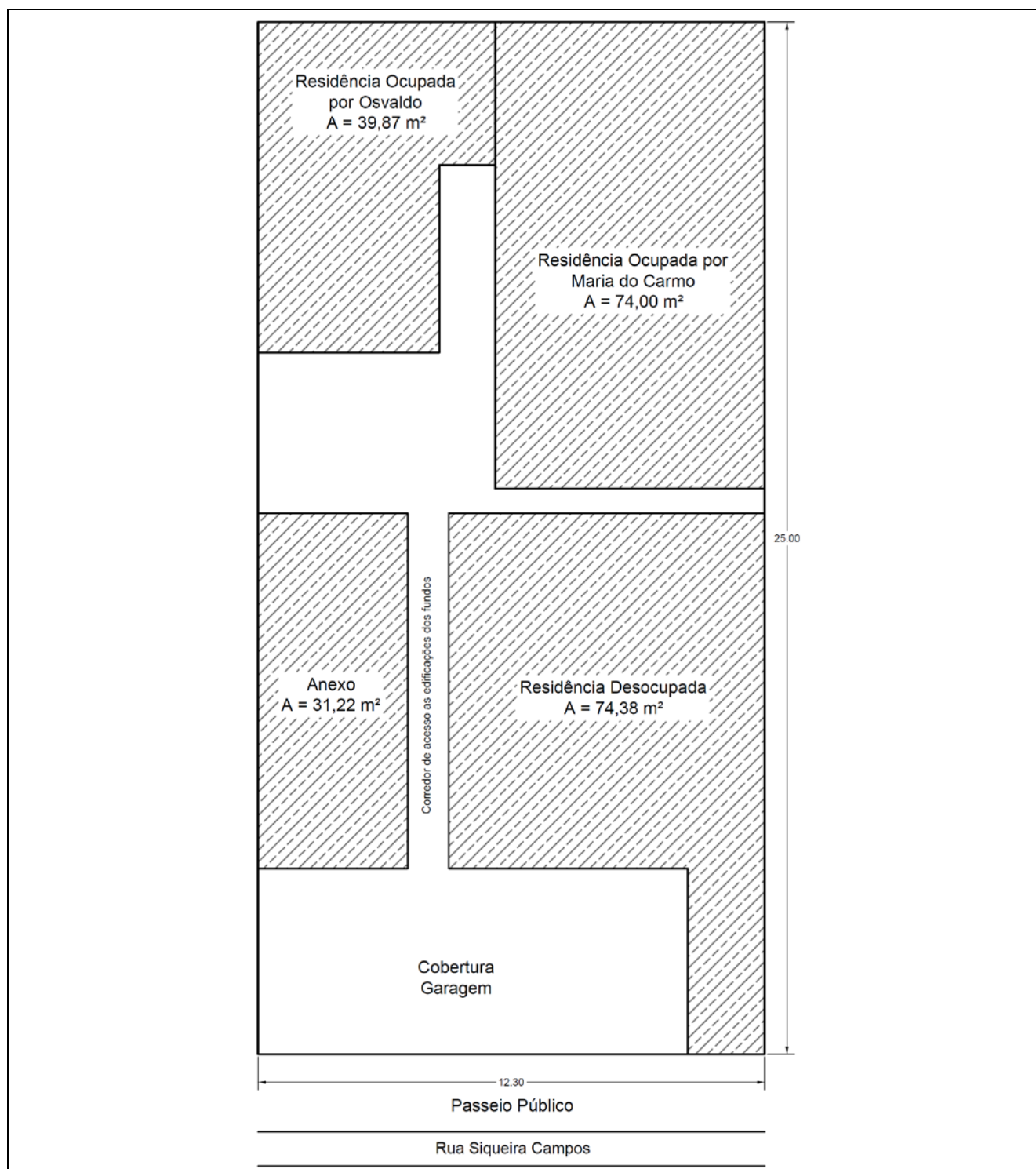


Figura 01 – Croqui do terreno e edificações

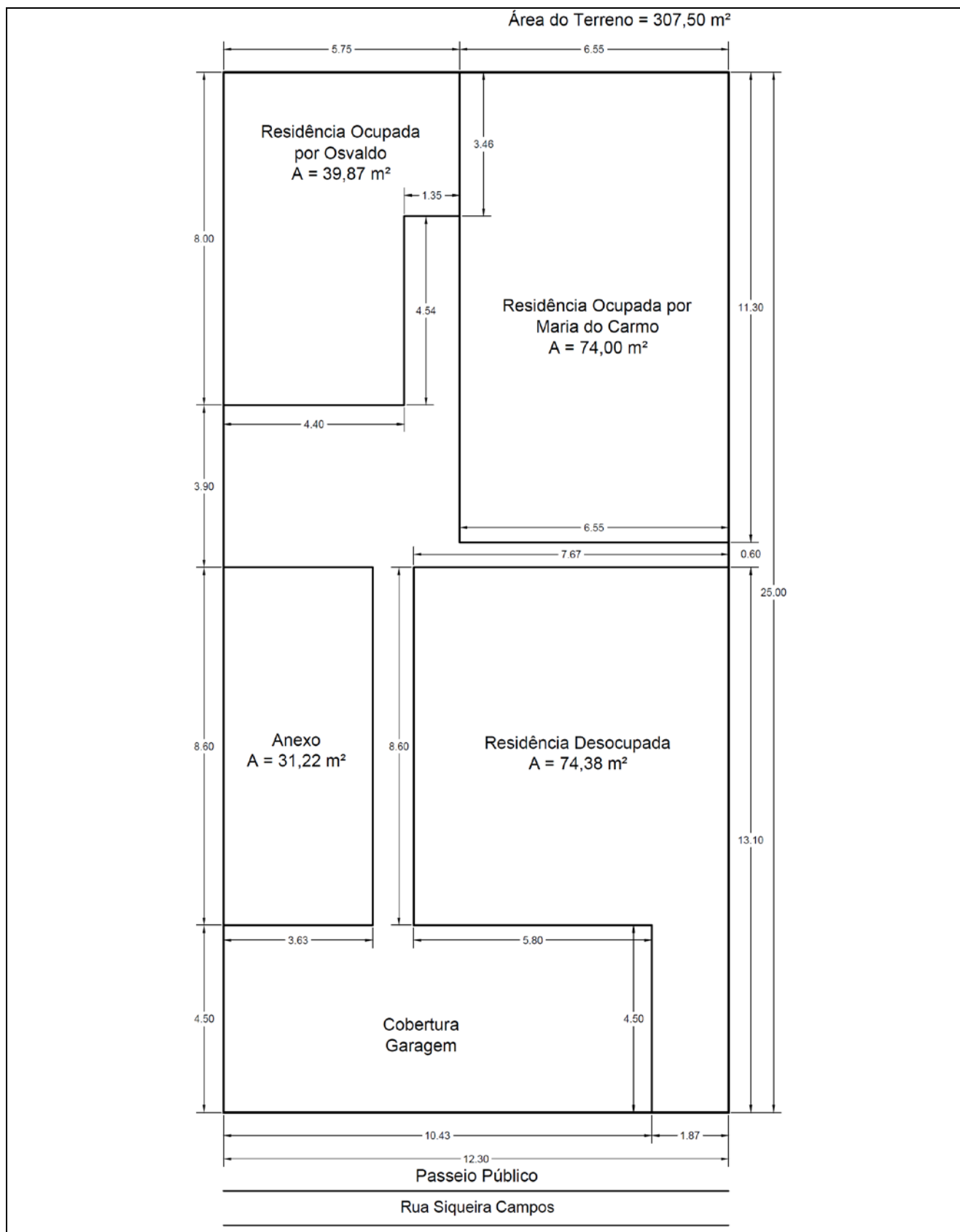


Figura 02 – Croqui do terreno e edificações



Foto 02 – Fachada do imóvel periciado

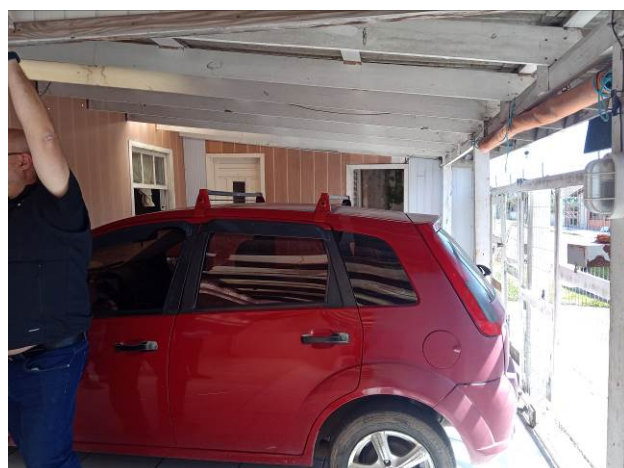


Foto 03 – Garagem da frente dos imóveis



Foto 04 – Garagem da frente dos imóveis

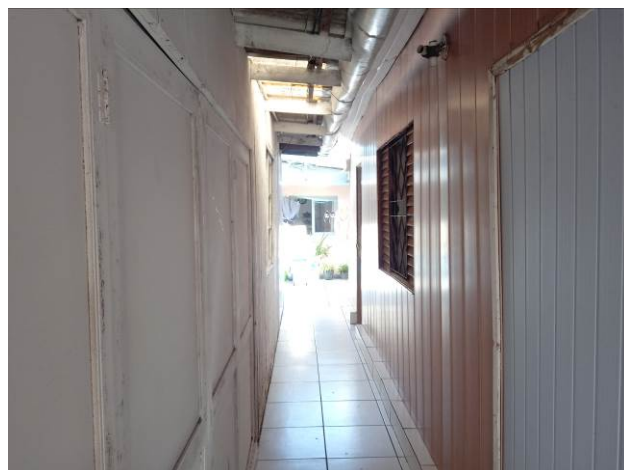


Foto 05 – Corredor de acesso aos fundos



Foto 06 – Imóvel ocupado por Maria do Carmo



Foto 07 – Imóvel ocupado por Maria do Carmo



Foto 08 – Imóvel ocupado por Osvaldo

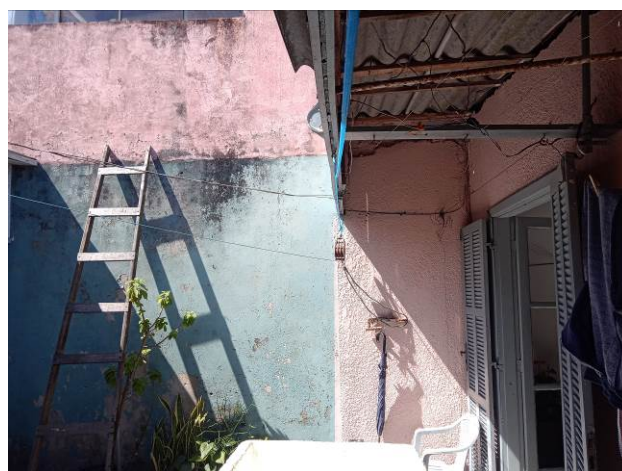


Foto 09 – Imóvel ocupado por Osvaldo



Foto 10 – Anexo visto da frente



Foto 11 – Anexo visto dos fundos



Foto 12 – Frente do imóvel desocupado

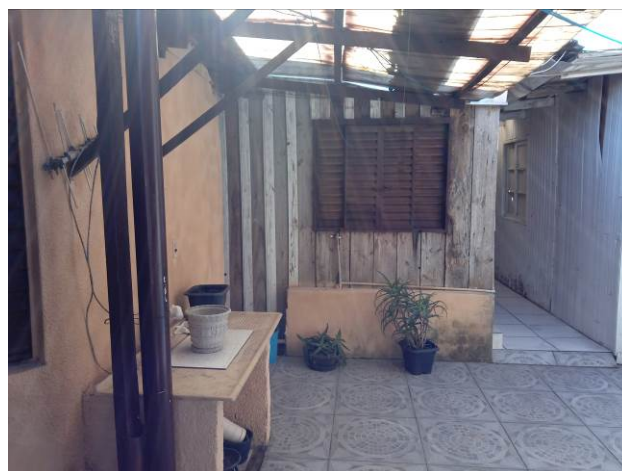


Foto 13 – Fundos do imóvel desocupado

#### 4. Documentos Utilizados na Avaliação:

- Matrícula nº 16.373 do Registro de Imóveis de Tramandaí (Processo 5005177-09.2019.8.21.0073/RS, Evento 3, PROCJUDIC1, Página 39 a 42);

#### 5. Diagnóstico de Mercado:

Tramandaí está localizada a aproximadamente 118 km da Capital Porto Alegre, e é uma das cidades mais habitadas do Litoral Norte Gaúcho, com população total de 46.369 mil habitantes (estimativa IBGE, 2015). Durante os meses de verão, o Município recebe veranistas e turistas provenientes de outras cidades do Estado, aumentando, significativamente, a densidade populacional.

O desempenho do mercado local é normal. A região apresenta boas perspectivas de desenvolvimento, com tendências à incorporação de loteamentos, condomínios horizontais e verticais. A oferta de lotes é alta, assim como a liquidez e absorção do mercado também é.

#### 6. Pressupostos, Ressalvas e Condições Limitantes:

Este Laudo de Avaliação foi produzido com base na documentação disponibilizada, as quais são admitidas como verdadeiras, seguras, atualizadas e confiáveis. Sendo assim, não foi realizada nenhuma investigação sobre a legitimidade da documentação fornecida, bem como investigação sobre a existência de ônus ou litígio sobre o imóvel não descrito na documentação recebida. Portanto, os bens avaliados foram considerados livres de hipoteca, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer outros impedimentos que porventura pudessem afetar seus parâmetros normais de uso e/ou comercialização para a data-base deste Laudo de Avaliação.

Aspectos e restrições ambientais, tais como contaminação do solo, subsolo, da água, supressão de vegetação ou outros tipos de danos causados ao meio ambiente, que necessitem de reparação ambiental não foram investigados por este Perito, uma vez que foge as suas competências. Os impactos desses eventuais danos ou o custo de sua reparação não foram considerados, para qualquer efeito, neste Laudo de Avaliação.

Na aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, utilizou-se dados de oferta de imóveis, visto que não foi possível encontrar informações referente a negociações realizadas.

#### 7. Metodologia:

A escolha da metodologia passa pela análise prévia das principais características do imóvel a ser avaliado e das condições da região onde está inserido. Segundo a definição da ABNT NBR 14653-1:

***6.6 Escolha da metodologia:** “A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para Identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1.”*

Para avaliação, inicialmente considerou-se apenas o Lote para posteriormente acrescentar uma quantia relativa às benfeitorias edificadas, detalhadas anteriormente.

A avaliação do Lote foi realizada através do software de avaliações imobiliárias TS-Sisreg®, desenvolvido pela Tecsys Engenharia. Este utiliza o sistema de regressão linear, fazendo uma análise estatística do mercado para a avaliação, atendendo aos requisitos da NBR 14653-2:2011.

A avaliação foi realizada com base na pesquisa de mercado de imóveis somente na cidade de Tramandaí, como é mencionado na norma ABNT NBR 14653-2, item 8.2.1.1:

***Planejamento da pesquisa:** “No planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda evidência possível.”*

Este Perito entende que a utilização de amostras que se assemelhem com o lote avaliando é indispensável para que a avaliação seja fiel à realidade de mercado.

## 8. Memória de Cálculo:

Variáveis

Variáveis Independentes Utilizadas no Modelo:

- **ÁREA TOTAL** – Corresponde a variável área total superficial do lote em metros quadrados;  
Tipo: Quantitativa.
- **FATOR LOCAL** – Corresponde a variável de valorização do Lote em função da sua localização, sendo:  
3 = Melhor  
2 = Intermediária  
1 = Pior  
Tipo: Código alocado.

Variável Dependente Utilizada no Modelo:

- **VALOR TOTAL** = Valor Total do Lote, em Reais.

**Amostra:** Foram selecionados 20 (vinte) dados amostrais, dos quais, 15 (quinze) foram efetivamente utilizados no modelo estatístico e 5 destes dados foram analisados e descartados do modelo, conforme demonstrado nas figuras 03 e 04.

|   | CÓDIGO  | IMOBIL.       | CONTATO        | BAIRRO           | ÁREA TOTAL | FATOR LOCAL | VALOR/M²     | VALOR TOTAL    | FOTO                                                                                  |   |
|---|---------|---------------|----------------|------------------|------------|-------------|--------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1 | 5434    | Inova Imóveis | (51) 3684 3060 | Recanto da Lagoa | 300,00     | 2           | R\$ 683,33   | R\$ 205.000,00 |  | ✓ |
| 2 | 1334812 | Inova Imóveis | (51) 3684 3060 | Tirollesa        | 300,00     | 1           | R\$ 2.160,00 | R\$ 648.000,00 |  | × |
| 3 | 1334767 | Inova Imóveis | (51) 3684 3060 | Recanto da Lagoa | 300,00     | 2           | R\$ 833,33   | R\$ 250.000,00 |  | × |
| 4 | 1333564 | Inova Imóveis | (51) 3684 3060 | Recanto da Lagoa | 300,00     | 2           | R\$ 916,67   | R\$ 275.000,00 |  | × |
| 5 | 5434    | Inova Imóveis | (51) 3684 3060 | Recanto da Lagoa | 300,00     | 2           | R\$ 683,33   | R\$ 205.000,00 |  | ✓ |

Figura 03 – Dados das amostras (parte 1/2)

|    |         |                      |                |                  |        |   |              |                |                                                                                       |   |
|----|---------|----------------------|----------------|------------------|--------|---|--------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 6  | 5201    | Inova Imóveis        | (51) 3684 3060 | São José         | 384,00 | 2 | R\$ 859,38   | R\$ 330.000,00 |    | ✓ |
| 7  | N03151  | Inova Imóveis        | (51) 3684 3060 | Recanto da Lagoa | 300,00 | 3 | R\$ 550,00   | R\$ 165.000,00 |    | ✓ |
| 8  | 1336110 | Inova Imóveis        | (51) 3684 3060 | Zona Nova        | 225,00 | 3 | R\$ 435,56   | R\$ 98.000,00  |    | ✓ |
| 9  | 1336205 | Inova Imóveis        | (51) 3684 3060 | Zona Nova        | 300,00 | 3 | R\$ 466,67   | R\$ 140.000,00 |    | ✓ |
| 10 | 1336087 | Inova Imóveis        | (51) 3684 3060 | Zona Nova        | 300,00 | 3 | R\$ 333,33   | R\$ 100.000,00 |    | ✓ |
| 11 | 1335376 | Inova Imóveis        | (51) 3684 3060 | Zona Nova        | 300,00 | 3 | R\$ 650,00   | R\$ 195.000,00 |    | × |
| 12 | 364     | Cia da Praia Imóveis | (51) 3684 2369 | São Francisco    | 360,00 | 2 | R\$ 900,00   | R\$ 324.000,00 |   | ✓ |
| 13 | 4702    | Vidal Imóveis        | (51) 3684 4000 | Centro           | 390,00 | 2 | R\$ 553,85   | R\$ 216.000,00 |  | ✓ |
| 14 | 4633    | Vidal Imóveis        | (51) 3684 4000 | Centro           | 432,00 | 1 | R\$ 814,81   | R\$ 352.000,00 |  | ✓ |
| 15 | 4615    | Vidal Imóveis        | (51) 3684 4000 | Centro           | 551,00 | 2 | R\$ 470,05   | R\$ 259.000,00 |  | ✓ |
| 16 | 4488    | Vidal Imóveis        | (51) 3684 4000 | Centro           | 420,00 | 2 | R\$ 785,71   | R\$ 330.000,00 |  | ✓ |
| 17 | 5644    | Vidal Imóveis        | (51) 3684 4000 | São José         | 300,00 | 1 | R\$ 1.266,67 | R\$ 380.000,00 |  | × |
| 18 | 4455    | Vidal Imóveis        | (51) 3684 4000 | Zona Nova        | 354,25 | 3 | R\$ 403,67   | R\$ 143.000,00 |  | ✓ |
| 19 | 2827    | Vidal Imóveis        | (51) 3684 4000 | Zona Nova Sul    | 300,00 | 3 | R\$ 513,33   | R\$ 154.000,00 |  | ✓ |
| 20 | 2294    | Vidal Imóveis        | (51) 3684 4000 | Zona Nova        | 300,00 | 3 | R\$ 573,33   | R\$ 172.000,00 |  | ✓ |

Figura 04 – Dados das amostras (parte 2/2)

## Relatório Completo


**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**
**DADOS**

|                  |      |
|------------------|------|
| Total da Amostra | : 20 |
| Utilizados       | : 15 |
| Outlier          | : 0  |

**VARIÁVEIS**

|                |      |
|----------------|------|
| Total          | : 3  |
| Utilizadas     | : 3  |
| Grau Liberdade | : 12 |

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente:  $y^2$** 
**COEFICIENTES**

|              |           |
|--------------|-----------|
| Correlação   | : 0,99067 |
| Determinação | : 0,98143 |
| Ajustado     | : 0,97833 |

**VARIAÇÃO**

|               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| Total         | : 2242832829133333148000<br>0,00000 |
| Residual      | : 416495756700155314200,0<br>0000   |
| Desvio Padrão | : 5891347869,97109                  |

**F-SNEDECOR**

|               |             |
|---------------|-------------|
| F-Calculado   | : 317,10046 |
| Significância | : < 0,01000 |

**D-WATSON**

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| D-Calculado     | : 2,36754                |
| Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

**NORMALIDADE**

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1           | 68       | 73       |
| -1,64 a +1,64    | 90       | 93       |
| -1,96 a +1,96    | 95       | 100      |

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = (-51510538733,593018 + 104442380,627914 * X_1 + 121500661566,424622 * 1/X_2)^{0,5}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**
**AMOSTRA**

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Média         | : 212866,67       |
| Varição Total | : 104961733333,33 |
| Variância     | : 6997448888,89   |
| Desvio Padrão | : 83650,76        |

**MODELO**

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Coefic. Aderência | : 0,96038       |
| Varição Residual  | : 4159070374,16 |
| Variância         | : 346589197,85  |
| Desvio Padrão     | : 18616,91      |

Figura 05 – Relatório de avaliação realizado através do software TS-Sisreg® (parte 1/4)

Figura 06 – Relatório de avaliação realizado através do software TS-Sisreg® (parte 2/4)

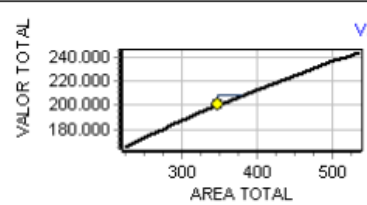
## Relatório Completo



### DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

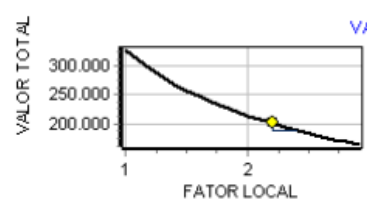
#### X<sub>1</sub> AREA TOTAL

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 225,00 a 551,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 4,17 % na estimativa



#### X<sub>2</sub> FATOR LOCAL

Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1,00 a 3,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -5,92 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



#### Y VALOR TOTAL

Tipo: Dependente  
Amplitude: 98000,00 a 352000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL                   | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,97833) |
|----------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> AREA TOTAL  | x             | 4,53                | 0,07                            | 0,94586                             |
| X <sub>2</sub> FATOR LOCAL | 1/x           | 19,02               | 0,01                            | 0,37680                             |

Figura 07 – Relatório de avaliação realizado através do software TS-Sisreg® (parte 3/4)

Figura 08 – Relatório de avaliação realizado através do software TS-Sisreg® (parte 4/4)

Segue relatório de avaliação considerando um lote com área total de 300,00 metros quadrados e fator local igual a 2 (intermediária):

## Avaliação



### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

| Característica     | Escala Adotada    | Justificativa para a Escala Adotada | Extp. (%) | Mínimo Amostra   | Máximo Amostra    |
|--------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------|------------------|-------------------|
| AREA TOTAL         | 307,50            |                                     |           | 225,00           | 551,00            |
| FATOR LOCAL        | 2,00              |                                     |           | 1,00             | 3,00              |
| <b>VALOR TOTAL</b> | <b>203.361,31</b> |                                     |           | <b>98.000,00</b> | <b>352.000,00</b> |

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

|                   | Valor Mínimo | Valor Estimado | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 642,39       | 203.361,31     | 679,76       | -2,86%        | 2,79%         | 5,65%        |
| Predição (80%)    | 591,05       | 203.361,31     | 724,84       | -10,63%       | 9,60%         | 20,23%       |
| Campo de Arbitrio | 562,14       | 203.361,31     | 760,54       | -15,00%       | 15,00%        | 30,00%       |

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

|                   | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 197.535,04   | 203.361,31       | 209.025,26   |
| Predição (80%)    | 181.748,99   | 203.361,31       | 222.887,76   |
| Campo de Arbitrio | 172.857,11   | 203.361,31       | 233.865,51   |

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 193193,24

Justificativa:

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 193.000,00 (cento e noventa e três mil reais)**

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Mínimo (R\$):           | 187.366,97        |
| <b>Arbitrado (R\$):</b> | <b>193.000,00</b> |
| Máximo (R\$):           | 198.857,19        |

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 5,65 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

Figura 09 – Relatório de avaliação do lote realizado através do software TS-Sisreg®

## Avaliação das benfeitorias

Para avaliação das edificações foram realizadas medições *in loco* das benfeitorias e tomado como referência o Custo Unitário Básico (CUB-RS), fornecido pelo SINDUSCON/RS. Foi utilizado o valor referente a dezembro de 2022 para R 1-B (Res. Unifamiliar – Padrão de Acabamento Baixo).

Para compensar a idade, depreciação e a diferença entre o padrão das construções em comparação com o projeto padrão, considerado pelo CUB, foram estimados índices de redução do valor conforme estes fatores para cada edificação analisada, o resultado das avaliações pode ser visualizado conforme tabela:

| Item | Descrição                 | Area (m²) | CUB (R\$/m²) | Índice | Valor Total   |
|------|---------------------------|-----------|--------------|--------|---------------|
| 1    | Residência Osvaldo        | 39,87     | R\$ 2.124,37 | 0,40   | R\$ 33.879,45 |
| 2    | Residência Maria do Carmo | 74,00     | R\$ 2.124,37 | 0,30   | R\$ 47.161,01 |
| 3    | Residência Desocupada     | 74,38     | R\$ 2.124,37 | 0,22   | R\$ 34.762,34 |
| 4    | Anexo                     | 31,22     | R\$ 2.124,37 | 0,18   | R\$ 11.938,11 |

## 9. Especificação da Avaliação:

### Avaliação do Lote

Atingiu-se o Grau III de fundamentação na determinação do valor pelo método comparativo direto de dados de mercado, segundo os critérios da ABNT NBR 14653-2:2011, conforme demonstrados nas tabelas das figuras 10 e 11.

| Item   | Descrição                                                                                                                                | Grau                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Pto |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|        |                                                                                                                                          | III                                                                                                                                                            | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |
| 1      | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                       | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                                | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3   |
| 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   |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2   |
| 4      | Extrapolação                                                                                                                             | Não admitida                                                                                                                                                   | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo | 3   |
| 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%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3   |
| 6      | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                         | 1%                                                                                                                                                             | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3   |
| Total: |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 17  |

Figura 10 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear (Fonte: Adaptado de ABNT NBR 14653-2:2011)

| Graus                   | III                                                   | II                                                  | I                          |
|-------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos          | 16                                                    | 10                                                  | 6                          |
| Itens obrigatórios      | 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo Grau II | 2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo Grau I | Todos, no mínimo no Grau I |
| Grau atingido: GRAU III |                                                       |                                                     |                            |

Figura 11 – Enquadramento do Laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear (Fonte: Adaptado de ABNT NBR 14653-2:2011)

#### 10. Resultado da Avaliação:

Conforme resultados obtidos, atribui-se os valores da tabela abaixo para os imóveis localizados na Rua Siqueira Campos, nº. 1.853, Bairro Tirolesa, Tramandaí/RS, para a data atual, 28 de março de 2023.

| Descrição                 | Valor Total    |
|---------------------------|----------------|
| Terreno                   | R\$ 193.000,00 |
| Residência Osvaldo        | R\$ 33.879,45  |
| Residência Maria do Carmo | R\$ 47.161,01  |
| Residência Desocupada     | R\$ 34.762,34  |
| Anexo                     | R\$ 11.938,11  |

Tramandaí, 28 de março de 2023.

CLAUDIO OSNY  
LINDENMEYER:40  
761649034

Assinado de forma digital por CLAUDIO OSNY  
LINDENMEYER:40761649034  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI Multipla  
v5, ou=14259348000102, ou=Videoconferencia,  
ou=Certificado PF A1, cn=CLAUDIO OSNY  
LINDENMEYER:40761649034  
Dados: 2023.03.28 17:05:42 -03'00'

Cláudio Lindenmeyer  
Engenheiro Civil/Mecânico  
Reg. Nac. CREA: 2201107602