

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Scrvia Brasil

APERCON ENGENHARIA (51)993173731 | APERCONENGENHARIA.COM

SUMÁRIO

SUMÁRIO	2
INTRODUÇÃO	3
1.PREFÁCIO E RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
2.OBSERVAÇÕES	5
3.TERMINOLOGIA E DEFINIÇÕES	5
4.DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	9
5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO E MEMORIAL DESCRITIVO.....	9
5.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
5.1.1 Situação, localização e condições de acesso	9
5.1.2 Características Gerais da Região.....	10
5.2 MEMORIAL DESCRITIVO	11
6. AVALIAÇÃO	16
6.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
6.2 METODOLOGIA AVALIATÓRIA	17
6.2.1 Metodologia Aplicada.....	17
6.2.2 Pesquisa de Mercado.....	17
6.2.3 Tratamento de Dados	18
6.2 FORMAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ.....	27
6.3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	28
7. ANEXO	31



INTRODUÇÃO

Procedimento de Excelência

A Apercon Engenharia EIRELI-ME, registrada no CREA/RS sob número 251.912, especializada em Engenharia Legal de Avaliações, por meio de seu responsável técnico Wellington da Cunha Santarosa registrado no CREA/RS sob número 245.809, em conformidade com as leis que regem o exercício profissional, apresenta por meio deste, o Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel.

Quanto a propriedade intelectual é vedada a sua cópia parcial ou integral. A cópia deste trabalho somente pode ser reproduzida com a autorização e citação do devido autor, conforme a parte 1 da NBR 14.653.

Referências Normativas

Para embasamento técnico deste laudo, foram utilizadas normas e leis vigentes incluindo emendas atualizadas, os documentos utilizados foram os seguintes:

Leis Federais que dispõem sobre parcelamento de solo urbano;
Decreto Federal que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida;
Decreto-Lei que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha;
ABNT NBR 12721, Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio;
ABNT NBR 13752, Perícias de engenharia na construção civil;
ABNT NBR 14653-1, Avaliações de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
ABNT NBR 14653-2, Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos;
ABNT NBR 14653-3, Avaliações de bens – Parte 3: Imóveis Rurais;
ABNT NBR 14653-4, Avaliações de bens – Parte 4: Empreendimentos.



RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Valor de Mercado:
R\$839.000,00
- Valor de Liquidez:
R\$520.000,00



DADOS ESTATÍSTICOS

- FUNDAMENTAÇÃO:
GRAU I
- PRECISÃO: GRAU II

1. PREFÁCIO E RESUMO DA AVALIAÇÃO

Solicitante: Sicredi Caminho das Águas - Rolante

Endereço: Est. Alto Riozinho, Riozinho - RS

Data: 29 de maio de 2025

Objeto: Imóvel Urbano

Objetivo: Valor de mercado e de liquidez

Matrícula: 20.089, 20.090, 20.091, 20.092, 20.093, 20.094, 20.095, 20.096

Associado: Scrvia Brasil

Nº de Ordem: 890525

2. OBSERVAÇÕES

A vistoria foi realizada sendo feito a análise do imóvel e levantamento fotográfico, ficando as observações a seguir:

- a vistoria no imóvel foi efetuada no dia 26 de maio de 2025;
- documentação disponibilizada:
 - matrícula do imóvel;
- para fins de valoração fora considerada a área constante em matrícula;
- as informações constantes da documentação aparentam conformidade entre si e com a realidade do imóvel vistoriado;
- presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade e para tanto nos reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pelo cliente;
- consideramos que os valores podem variar de acordo com as condições econômicas gerais, com o grau de otimismo ou pessimismo na época da avaliação, com possíveis variações dos riscos e expectativas de ganhos futuros, procurando-se justificar os fatores que afetam os valores;
- os Responsáveis Técnicos por este Laudo de Avaliação afirmam não possuir interesse financeiros nos bens abrangidos na valoração.

3. TERMINOLOGIA E DEFINIÇÕES

Segunda a ABNT NBR 14653-2, aplicam-se os termos e definições seguintes:

4.1 aproveitamento eficiente: aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente

4.2 área de servidão: parte do imóvel serviente diretamente atingida pela servidão

4.3 área total de construção de unidades em condomínio: área resultante do somatório da área real privativa e da parcela de área comum a ela atribuída, definidas conforme a ABNT NBR 12721.

4.4 área útil da unidade: área real privativa, definida na ABNT NBR 12721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização¹

4.5 BDI: percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção

4.6 códigos ajustados: escala extraída dos elementos amostrais originais por meio de modelo de regressão, com a utilização de variáveis dicotômicas, para diferenciar as características qualitativas dos imóveis

4.7 códigos alocados: escala lógica ordenada para diferenciar as características qualitativas dos imóveis

4.8 conciliação: adoção do valor final da avaliação, devidamente justificado, em função dos resultados obtidos, quando utilizado mais de um método

4.9 conduta do mercado: práticas predominantes adotadas pelos agentes para influenciar as transações

- 4.10 conjuntura do mercado:** conjunto de circunstâncias, tais como estrutura, conduta e desempenho, que influenciam no comportamento do mercado em determinado período
- 4.11 defeitos construtivos:** anomalias que podem causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou à segurança do usuário, decorrentes de falhas do projeto, do serviço ou do material aplicado na execução da construção
- 4.12 depreciação física:** perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação
- 4.13 desempenho do mercado:** evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo
- 4.14 desmembramento:** subdivisão de um terreno em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes
- 4.15 domínio:** direito real que submete a propriedade, de maneira legal, absoluta e exclusiva, ao poder e vontade de alguém
- 4.16 domínio direto:** aquele pertencente ao proprietário do imóvel sob o instituto da enfiteuse
- 4.17 domínio pleno:** domínio total, que é a soma do domínio útil com o domínio direto
- 4.18 domínio útil:** direito atribuído ao enfiteuta de se utilizar do imóvel, podendo extrair dele seus frutos, vantagens e rendimentos econômicos
- 4.19 equipamento comunitário:** benfeitoria que visa atender às necessidades básicas de saúde, educação, transporte, segurança ou lazer da comunidade
- 4.20 entidades técnicas reconhecidas:** organizações e instituições, representativas dos engenheiros de avaliações e registradas no sistema CONFEA/CREA
- 4.21 estado de conservação:** situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido
- 4.22 estimador:** função baseada nos dados de uma amostra usada para estimar um parâmetro da população
- 4.23 estimativa de tendência central:** estimativa pontual obtida por um estimador de tendência central (por exemplo, média)
- 4.24 estimativa pontual:** valor obtido para o estimador pontual
- 4.25 estrutura do mercado:** decomposição analítica dos agentes predominantes no mercado
- 4.26 frente de referência:** frente da situação paradigma adotada
- 4.27 frente projetada:** projeção da frente real sobre a normal ao menor dos lados ou a corda, no caso de frente em curva
- 4.28 frente real:** comprimento efetivo da linha divisória do imóvel com a via de acesso, em projeção horizontal
- 4.29 gabarito de altura:** altura máxima de uma edificação permitida legalmente para um determinado local
- 4.30 gleba urbanizável:** terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento
- 4.31 idade estimada:** aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais
- 4.32 idade real:** tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo
- 4.33 imóvel alodial:** aquele livre de quaisquer ônus, encargos, foros ou pensões
- 4.34 imóvel com vocação urbana:** imóvel em local com características, uso, ocupação, acesso e melhoramentos públicos disponíveis, que possibilitam sua utilização imediata para fins urbanos
- 4.35 imóvel dominante:** imóvel que impõe restrição a outro, por servidão

- 4.36 imóvel paradigma:** imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação
- 4.37 imóvel serviente:** imóvel que sofre restrição imposta por servidão
- 4.38 imóvel urbano:** imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei
- 4.39 infra-estrutura básica:** equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso
- 4.40 intervalo de confiança:** intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança
- 4.41 intervalo de predição:** estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade
- 4.42 lote:** porção de terreno resultante de parcelamento do solo urbano
- 4.43 loteamento:** subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes
- 4.44 luvas:** quantia estabelecida para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial
- 4.45 manutenção:** ações preventivas ou corretivas necessárias para preservar as condições normais de utilização de um bem
- 4.46 modelo dinâmico:** modelo no qual as despesas e receitas são previstas ao longo do tempo, com base em fluxo de caixa
- 4.47 modelo estático:** modelo que utiliza fórmulas simplificadas e que não leva em conta o tempo de ocorrência das despesas e receitas
- 4.48 “outlier”:** ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados
- 4.49 padrão construtivo:** qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção
- 4.50 pé-direito:** distância vertical livre entre o piso e o teto
- 4.51 percentual de comprometimento de área:** relação entre a área objeto de gravame e a área total do imóvel
- 4.52 percentual de comprometimento de valor:** relação entre os valores da área atingida por um gravame, antes e depois da sua instituição
- 4.53 planta de valores:** representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel numa mesma data
- 4.54 polo de influência:** local que, por suas características, influencia os valores dos imóveis, em função de sua proximidade com o elemento avaliando
- 4.55 ponto comercial:** bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial
- 4.56 ponto influenciante:** ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura do modelo
- 4.57 posse:** detenção ou ocupação, com ou sem fruição, de coisa ou direito
- 4.58 profundidade equivalente:** resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal
- 4.59 quota parte:** número atribuído a uma fração ideal
- 4.60 renda:** fruto da exploração de bens ou direitos, ou aplicação de capital
- 4.61 segmento de área diretamente desmembrável:** parte de um terreno com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, passível de aproveitamento econômico e legal
- 4.62 terreno de fundo:** aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso
- 4.63 terreno encravado:** aquele que não se comunica com a via pública

4.64 terreno interno: aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, e que não consta oficialmente na Planta Genérica de Valores do Município

4.65 terrenos acrescidos de marinha: terrenos formados, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha

4.66 terrenos de marinha: terrenos, em uma profundidade de 33 m, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831, sendo os situados no continente, na costa marítima, nas ilhas e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés, ou contornando as ilhas situadas em zonas onde se faça sentir a influência das marés

4.67 testada: medida da frente do imóvel

4.68 unidade imobiliária padronizada: imóvel de ocorrência usual e repetitiva no mercado imobiliário, comprovada através de pesquisa específica, e identificado de acordo com suas características construtivas

4.69 validação: procedimento destinado a testar o modelo utilizado na avaliação ou o seu resultado (por exemplo, a utilização de dados de mercado conhecidos, mas não empregados na elaboração do modelo)

4.70 valor arbitrado: valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma

4.71 valor depreciável: diferença entre o custo de reprodução da benfeitoria e o seu valor residual

4.72 variáveis independentes: variáveis que dão conteúdo lógico à variação dos preços de mercado coletados na amostra

4.73 variáveis qualitativas: variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem

4.74 variáveis quantitativas: variáveis que podem ser medidas ou contadas

4.75 variável dependente: variável cujo comportamento se pretende explicar pelas variáveis independentes

4.76 variável dicotômica: variável que assume apenas duas posições

4.77 variável “proxy”: variável utilizada para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar com ela relação de pertinência, obtida por meio de indicadores publicados ou inferidos em outros estudos de mercado

4.78 vício: anomalia que afeta o desempenho de produtos ou serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor

4.79 vício construtivo: vício que decorre de falha de projeto, de material aplicado na construção ou de execução

4.80 vício de utilização: vício que decorre de uso inadequado ou de falha na manutenção

4.81 vocação do imóvel: uso presumivelmente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais

4. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Como forma de embasamento deste laudo técnico, foi utilizado da matrícula apresentada de número 20.089, 20.090, 20.091, 20.092, 20.093, 20.094, 20.095, 20.096, registrada na comarca de Taquara/RS. A cópia do referido documento encontra-se anexa ao laudo.

É importante salientar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, o documento de titulação foi utilizado somente para fins de embasamento do presente laudo.

5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO E MEMORIAL DESCRITIVO

5.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

5.1.1 SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

O imóvel em apreço encontra-se situado no município de Riozinho/RS. Tem sua condição de acesso classificada como boa.

As características são as seguintes:

Gabarito Viário	Tráfego	Transporte Coletivo
Sem Pavimentação	Baixa Intensidade	Distante

5.1.2 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta as seguintes características de uso predominante, padrão e serviços comunitários oferecidos.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO		
Usos Predominantes	Infra-estrutura Urbana	Serviços Públicos e Comunitários (10 km entorno)
☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Residencial Unifam ☐ Residencial Multifam ☐ Rural	☐ Água ☐ Pavimentação ☐ Esgoto sanitário ☐ Esgoto Pluvial ☒ Energia elétrica ☐ Gás canalizado ☒ Telefone ☐ Iluminação pública ☐ Coleta de lixo ☐ Tv à cabo	☒ Transporte coletivo ☒ Órgãos públicos ☒ Escolas ☒ Templos ☒ Comércio ☒ Serviços de saúde ☒ Rede bancária ☒ Segurança Pública ☒ Lazer ☒ Postos abastecim

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo Região
☒ Baixo ☒ Médio ☐ Elevado	☒ Baixo ☒ Normal ☐ Alto

Condições de Acessibilidade		
Acessibilidade Geral	Gabarito Viário	Intensidade Tráfego
☒ Ruim ☐ Normal ☐ Boa	☐ Via rápida ☐ Via arterial ☒ Via coletora	☒ pouca ☐ média ☐ grande

5.2 MEMORIAL DESCRITIVO

Refere-se a matrícula 20.089:

TERRENO URBANO, com área superficial de cento e vinte e cinco metros e dezoito decímetros quadrados (125,18m²), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 978,00 metros da esquina com a Rua Emílio Geib, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emílio Geib e Independência. Confronta-se: ao sul, na extensão de 24,64 metros, com a Rua Norberto Voltz; ao norte, na extensão de 25,12 metros, com o imóvel objeto das matrículas nº 8.886 e 9.768, ambas do Livro 02-RG deste Ofício; ao leste, na extensão de 82,80 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 9.768, Livro 02-RG deste Ofício; e ao oeste, na extensão de 96,47 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.090, Livro 02-RG deste Ofício.

Refere-se a matrícula 20.090:

TERRENO URBANO, com área superficial de trezentos e quarenta e nove metros e quarenta e nove decímetros quadrados (349,49m²), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 921,64 metros da esquina com a Rua Emílio Geib, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emílio Geib e Independência. Confronta-se: ao sul, na extensão de 22,43 metros, com a Rua Norberto Voltz; ao norte, na extensão de 25,12 metros, com o imóvel objeto das matrículas nº 8.886 e 9.768, ambas do Livro 02-RG deste Ofício; ao leste, na extensão de 96,47 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.089, Livro 02-RG deste Ofício; e ao oeste, na extensão de 107,49 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.091, Livro 02-RG deste Ofício.

Refere-se a matrícula 20.091:

TERRENO URBANO, com área superficial de dois mil quinhentos e oitenta e dois metros e vinte e quatro decímetros quadrados (2.582,24m²), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 944,07 metros da esquina com a Rua Emílio Geib, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emílio Geib e Independência. Confronta-se: ao sul, na extensão de 23,23 metros, com a Rua Norberto Voltz; ao norte, na extensão de 25,12 metros, com os imóveis objeto das matrículas nº 9.768 e 8.886, ambas do Livro 02-RG deste Ofício; ao leste, na extensão de 107,49 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.090, Livro 02-RG deste Ofício; e ao oeste, na extensão de 108,45 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.092, Livro 02-RG deste Ofício.

Refere-se a matrícula 20.092:

TERRENO URBANO, com área superficial de dois mil quinhentos e cinquenta e dois metros e cinquenta e seis decímetros quadrados (2.552,56m²), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 967,30 metros da esquina com a Rua Emílio Geib, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emílio Geib e Independência.

Confronta-se: ao sul, na extensão de 22,38 metros, com a Rua Norberto Voltz; ao norte, na extensão de 25,12 metros, com os imóveis objetos das matrículas nº 9.768 e 8.886, ambas do Livro 02-RG deste Ofício; ao leste, na extensão de 108,45 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.091, Livro 02-RG deste Ofício; e ao oeste, na extensão de 109,57 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.093, Livro 02-RG deste Ofício.

Refere-se a matrícula 20.093:

IMÓVEL - TERRENO URBANO, com área superficial de dois mil quinhentos e setenta e oito metros e cinquenta e seis decímetros quadrados (2.578,56m²), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 989,68 metros da esquina com a Rua Emílio Geib, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emílio Geib e Independência. Confronta-se: ao sul, na extensão de 22,56 metros, com a Rua Norberto Voltz; ao norte, na extensão de 25,12 metros, com os imóveis objetos das matrículas nº 9.768 e 8.886, ambas do Livro 02-RG deste Ofício; ao leste, na extensão de 109,57 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.092, Livro 02-RG deste Ofício; e ao oeste, na extensão de 110,72 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.094, Livro 02-RG deste Ofício.

Refere-se a matrícula 20.094:

TERRENO URBANO, com área superficial de dois mil seiscentos metros e vinte e um decímetros quadrados (2.600,21m²), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 1.012,24 metros da esquina com a Rua Emílio Geib, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emílio Geib e Independência. Confronta-se: ao sul, na extensão de 22,65 metros, com a Rua Norberto Voltz; ao norte, na extensão de 25,12 metros, com os imóveis objetos das matrículas nºs 9.768 e 8.886, ambas do Livro 02-RG deste Ofício; ao leste, na extensão de 110,72 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.093, Livro 02-RG deste Ofício; e ao oeste, na extensão de 111,91 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.095, Livro 02-RG deste Ofício.

Refere-se a matrícula 20.095:

TERRENO URBANO, com área superficial de seiscentos e vinte e sete metros e sessenta e sete decímetros quadrados (627,67m²), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 1.034,89 metros da esquina com a Rua Emílio Geib, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emílio Geib e Independência. Confronta-se: ao sul, na extensão de 22,77 metros, com a Rua Norberto Voltz; ao norte, na extensão de 25,20 metros, com os imóveis objetos das matrículas nºs 9.768 e 8.886, ambas do Livro 02-RG deste Ofício; ao leste, na extensão de 111,91 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.094, Livro 02-RG deste Ofício; e ao oeste, na extensão de 113,13 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.096, Livro 02-RG deste Ofício.

Refere-se a matrícula 20.096:

TERRENO URBANO, com área superficial de oitocentos e quarenta e quatro metros e noventa e cinco decímetros quadrados (844,95m²), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 1.057,66 metros da esquina com a Rua Emílio Geib, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emílio Geib e Independência. Confronta-se: ao sul, formado por dois segmentos de reta, sendo o primeiro no lado leste, no sentido leste-oeste, por 22,92 metros, e o segundo no sentido sudeste-nordeste, por 15,19 metros, ambos com a Rua Norberto Voltz; ao norte, na extensão de 27,91 metros, com os imóveis objetos das matrículas nº 9.768 e 8.881, ambas do Livro 02-RG deste Ofício; ao leste, na extensão de 113,13 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.095, Livro 02-RG deste Ofício; e ao oeste, na extensão de 114,06 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 8.788, Livro 02-RG deste Ofício.

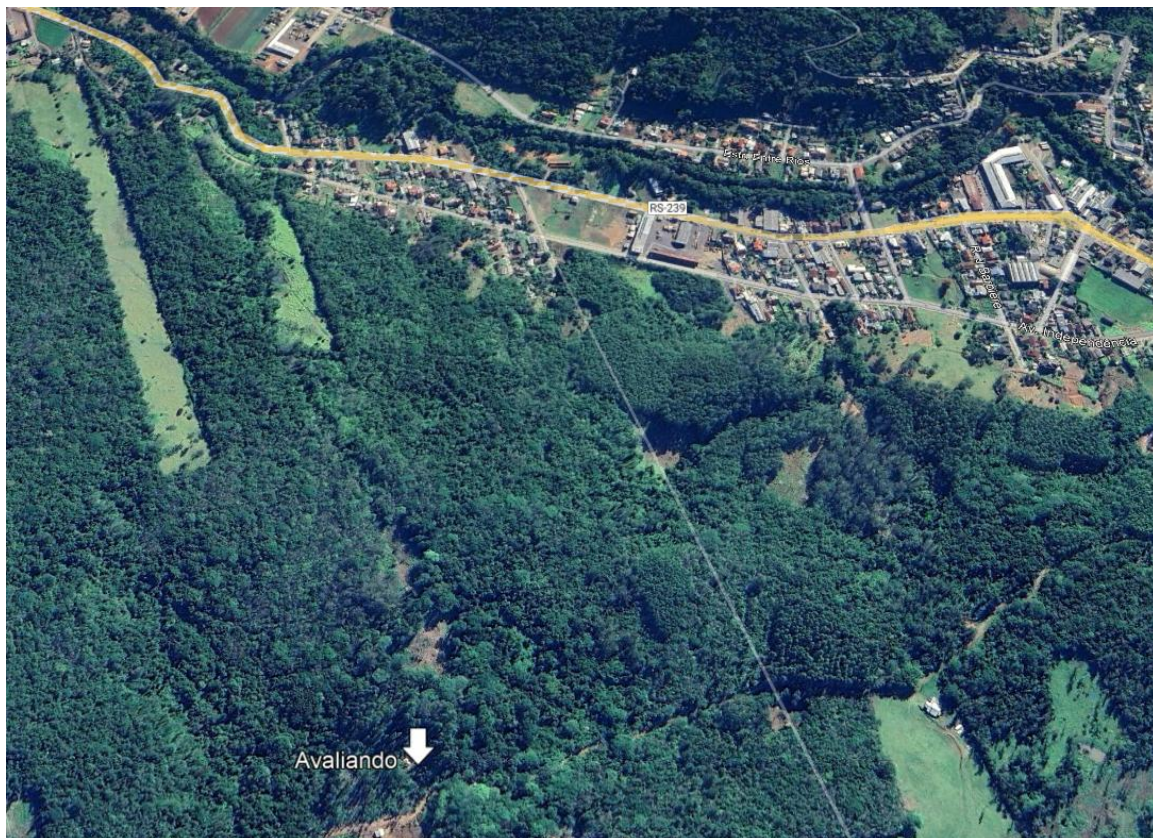
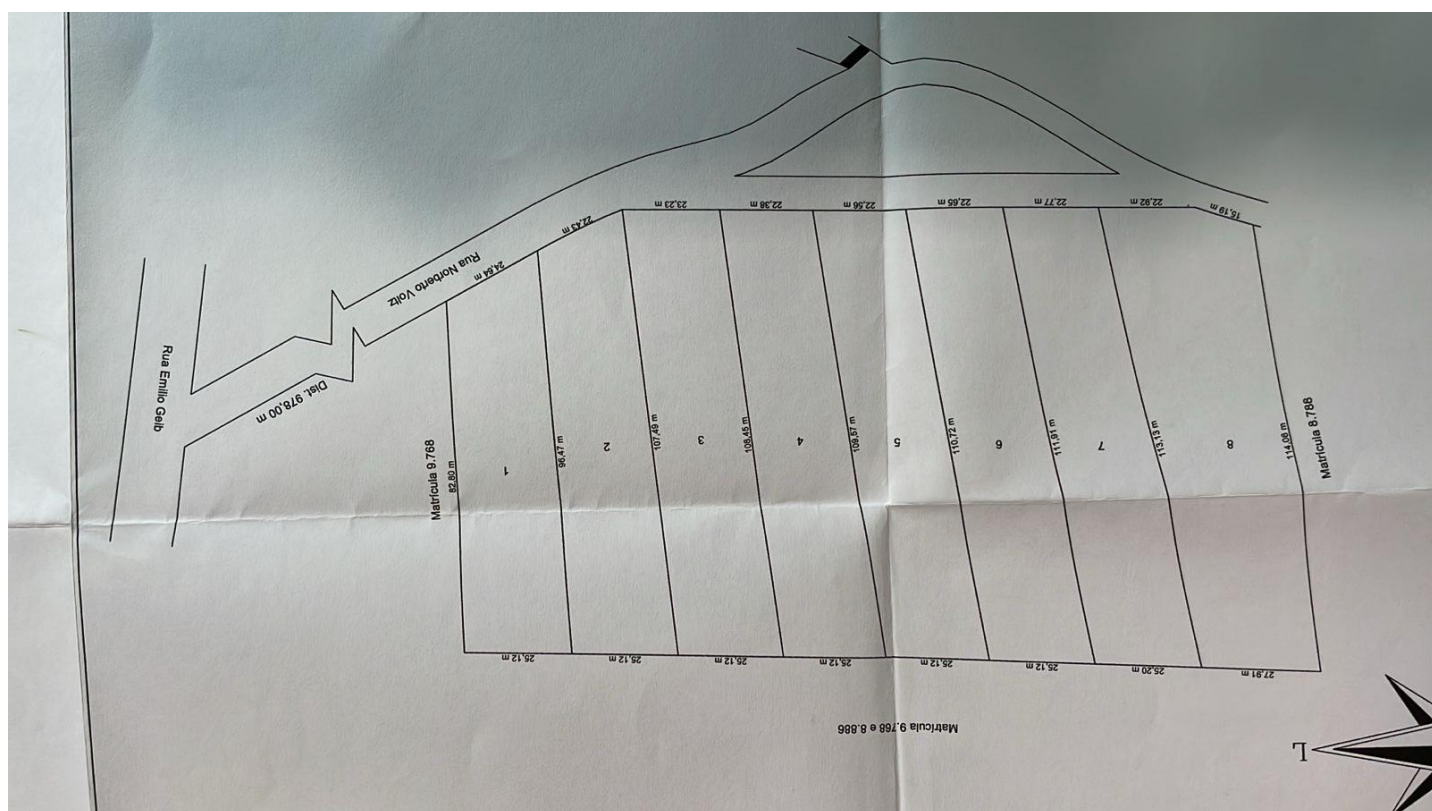


Imagem Satélite [Google Earth]



Segue levantamento fotográfico do avaliando:







As vistas acima ilustram o imóvel avaliando

6. AVALIAÇÃO

6.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A localização do imóvel avaliando é razoável, a acessibilidade ao local é difícil, estando localizado em via sem pavimentação com baixa intensidade de tráfego. A infraestrutura da região é básica, a mesma se caracteriza por uma ocupação residencial e rural, e, por fim, a oferta de comércio, serviços públicos, privados e comunitários é completa.

Portanto, as características extrínsecas constituem-se em atributos desfavoráveis. No que tange às tendências do mercado imobiliário específico, seu desempenho é lento, o nível de ofertas é baixo para imóveis semelhantes, o nível de procura é baixo. Portanto, com base nestas informações, o diagnóstico de mercado é de recessivo, prevendo-se uma absorção pelo mercado de longo prazo.

6.2 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

6.2.1 METODOLOGIA APLICADA

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da 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, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2004.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

6.2.2 PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma 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 a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

No laudo em apreço estão contidos informações levantadas junto às imobiliárias, cartórios, prefeituras e etc... Nas amostras coletadas foram efetuadas as análises das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, com finalidade de identificar os atributos cuja importância atinge a formação dos valores. A pesquisa de mercado realizada está apresentada a seguir:

1	Localização:		Cidade:	Riozinho
	Rua Emancipação		Bairro:	Riozinho
			Forma Terreno:	Regular
	Topografia:	Semi-plano	Área (m²):	2200
	Tipo de Via:	Secundária	Cota Terreno:	Acima do nível do logradouro
	Vocação:	Misto	Valor (R\$):	70000
Data: mai/25	Situação:	Mais de uma frente	Valor unit.(R\$/m²):	31,82
Terrenos	Fonte:	Wilborn Assessoria	Telefone:	51 994007658
	Link:	https://www.wilbornassessoria.com.br/imovel/terreno-riozinho		
OBS:				



2	Localização:		Cidade:	Riozinho
	Rua Emílio Geib		Bairro:	Riozinho
			Forma Terreno:	Regular
	Topografia:	Semi-plano	Área (m²):	2800
	Tipo de Via:	Secundária	Cota Terreno:	Acima do nível do logradouro
	Vocação:	Misto	Valor (R\$):	110000
Data: mai/25	Situação:	Mais de uma frente	Valor unit.(R\$/m²):	39,29
Terrenos	Fonte:	Wilborn Assessoria	Telefone:	51 994007658
	Link:	https://www.wilbornassessoria.com.br/imovel/terreno-riozinho		
OBS:				



3	Localização:		Cidade:	Riozinho
	Rua Irmão Adalberto		Bairro:	Riozinho
			Forma Terreno:	Regular
	Topografia:	Semi-plano	Área (m²):	900
	Tipo de Via:	Secundária	Cota Terreno:	Acima do nível do logradouro
	Vocação:	Misto	Valor (R\$):	85000
Data: mai/25	Situação:	Mais de uma frente	Valor unit.(R\$/m²):	94,44
Terrenos	Fonte:	Wilborn Assessoria	Telefone:	51 994007658
	Link:			
OBS:				



6.2.3 TRATAMENTO DE DADOS

Seguindo as recomendações da NBR 14.653, no item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente, a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, pode-se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças a priori do engenheiro de avaliações, bem como permitir a formulação de novas hipóteses.

Nos casos de transformação de pagamento parcelado ou a prazo de um dado de mercado para à vista, esta deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado, à data corresponde a esse dado, discriminando-se a fonte.

Devem ser utilizados os modelos de homogeneização por fatores ou científico. Quando por fatores deve-se analisar os critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados. Pode também ser utilizado do modelo de tratamento científico onde se levanta as evidências empíricas que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Depois de realizado o tratamento dos dados, o valor do terreno em maio de 2025, corresponde a:

R\$ 839.000,00

Oitocentos e trinta e nove mil reais

Memória de Cálculo 20.089:

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores													
Imóvel	Topografia	Área	Fonte	Localização	Vocação	Terreno Livre	Situação	Via	Valor Unit. Homogêneo Item B.3 daNBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2			
										Valores Limites			
										Critério Chauvenet			
Forma	Lin	Exp	Lin	Exp	Lin	Lin	Lin	Lin					
1	1	1,00	1,01	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	30,17	Lim. Superior	ok	40,43 10,72
	2	1,00	1,07	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	39,56	Lim. Inferior	ok	
	3	0,80	0,81	0,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	51,56	Valor Unitário Des Padrão		
											Vlr Adotado	Médio	
											Valor Total	85.926,28	
										Fundamentação	Grau I	38,19%	
										Precisão	Grau II		
										Int Confiança			
*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.													

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores

Tabela 1 - Conforme n

(X-Xm)	(X-Xm)²	dn/s	Limite	Critica	Número de leituras n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão
- 10,26	105,34	0,9570595	1,8	ok		
- 0,87	0,75	0,0809592	1,8	ok		
11,13	123,92	1,0380187	1,8	ok		
- 40,43	1.634,78	3,7702667	1,8	não		
- 40,43	1.634,78	3,7702667	1,8	não		
- 40,43	1.634,78	3,7702667	1,8	não		
- 40,43	1.634,78	3,7702667	1,8	não		

Tab 2 - conforme n-1

Tcrit	1,44	Lim sup da amostragem	51,56
Xmin	32,71	Lim inf da amostragem	39,56
Xmax	48,15	Dist Média 01	11,13
Amplitude	15,44	Dist Média 02	0,87
Amplitude 80%	38,19%	Z	27,53%

Tabela 2

Unic	75%	80%	85%	90%	97,50%	99%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bic	50%	60%	70%	80%	95%	98%	99%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1,000	1,376	1,963	3,078	12,710	31,820	63,660	127,300	318,300	636,600
2	0,816	1,061	1,386	1,886	4,303	6,965	9,925	14,090	22,330	31,600
3	0,765	0,978	1,250	1,638	3,182	4,541	5,841	7,453	10,210	12,920
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869
6	0,718	0,906	1,134	1,440	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959

Memória de Cálculo 20.090:

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores

Imóvel	Topografia	Área	Fonte	Localização	Vocação	Terreno Livre	Situação	Via	Valor Unit. Homogêneo Item B.3 da NBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2	
Forma	Lin	Exp	Lin	Exp	Lin	Lin	Lin	Lin		Valores Limites	
										Critério Chauvenet	
1	1,00	0,98	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	29,42	Lim. Superior	ok
2	1,00	1,04	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	38,58	Lim. Inferior	ok
3	0,80	0,79	0,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	50,29	Valor Unitário Des Padrão	39,43 10,46
										Vlr Adotado	Médio
										Valor Total	92.642,32
										Fundamentação	Grau I
										Precisão	Grau II
										Int Confiança	38,19%

*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores

Tabela 1 - Conforme n

(X-Xm)	(X-Xm)²	dn/s	Limite	Critica	Número de leituras n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão
- 10,01	100,19	0,9570595	1,8	ok		
- 0,85	0,72	0,0809592	1,8	ok	3	1,38
- 10,86	117,85	1,0380187	1,8	ok	4	1,54
- 39,43	1.554,79	3,7702667	1,8	não	5	1,65
- 39,43	1.554,79	3,7702667	1,8	não	6	1,73
- 39,43	1.554,79	3,7702667	1,8	não	7	1,8
- 39,43	1.554,79	3,7702667	1,8	não		

Tab 2 - conforme n-1

Tcrit	1,44	Lim sup da amostragem	50,29
Xmin	31,90	Lim inf da amostragem	38,58
Xmax	46,96	Dist Média 01	10,86
Amplitude	15,06	Dist Média 02	0,85
Amplitude 80%	38,19%	Z	27,53%

Tabela 2

Unic	75%	80%	85%	90%	97,50%	99%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bic	50%	60%	70%	80%	95%	98%	99%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1,000	1,376	1,963	3,078	12,710	31,820	63,660	127,300	318,300	636,600
2	0,816	1,061	1,386	1,886	4,303	6,965	9,925	14,090	22,330	31,600
3	0,765	0,978	1,250	1,638	3,182	4,541	5,841	7,453	10,210	12,920
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869
6	0,718	0,906	1,134	1,440	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959

Memória de Cálculo 20.091:

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores

Imóvel	Topografia	Área	Fonte	Localização	Vocação	Terreno Livre	Situação	Via	Valor Unit. Homogêneo Item B.3 da NBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2	
										Valores Limites	
Forma	Lin	Exp	Lin	Exp	Lin	Lin	Lin	Lin		Critério Chauvenet	
1	1,00	0,96	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28,73	Lim. Superior	ok
2	1,00	1,02	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	37,68	Lim. Inferior	ok
3	0,80	0,77	0,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	49,11	Valor Unitário Des Padrão	38,51 10,21
										Vlr Adotado	Médio
										Valor Total	99.443,56
										Fundamentação Precisão	Grau I Grau II
										Int Confiança	38,19%

*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores

Tabela 1 - Conforme n

(X-Xm)	(X-Xm)²	dn/s	Limite	Critica	Número de leituras n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão
- 9,78	95,56	0,9570595	1,8	ok		
- 0,83	0,68	0,0809592	1,8	ok	3	1,38
- 10,60	112,42	1,0380187	1,8	ok	4	1,54
- 38,51	1.483,06	3,7702667	1,8	não	5	1,65
- 38,51	1.483,06	3,7702667	1,8	não	6	1,73
- 38,51	1.483,06	3,7702667	1,8	não	7	1,8
- 38,51	1.483,06	3,7702667	1,8	não		

Tab 2 - conforme n-1

Tcrit	1,44	Lim sup da amostragem	49,11
Xmin	31,16	Lim inf da amostragem	37,68
Xmax	45,86	Dist Média 01	10,60
Amplitude	14,71	Dist Média 02	0,83
Amplitude 80%	38,19%	Z	27,53%

Tabela 2

Unic	75%	80%	85%	90%	97,50%	99%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bic	50%	60%	70%	80%	95%	98%	99%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1,000	1,376	1,963	3,078	12,710	31,820	63,660	127,300	318,300	636,600
2	0,816	1,061	1,386	1,886	4,303	6,965	9,925	14,090	22,330	31,600
3	0,765	0,978	1,250	1,638	3,182	4,541	5,841	7,453	10,210	12,920
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869
6	0,718	0,906	1,134	1,440	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959

Memória de Cálculo 20.092:

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores

Imóvel	Topografia	Área	Fonte	Localização	Vocação	Terreno Livre	Situação	Via	Valor Unit. Homogêneo Item B.3 da NBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2	
										Valores Limites	
Forma	Lin	Exp	Lin	Exp	Lin	Lin	Lin	Lin		Critério Chauvenet	
1	1,00	0,96	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28,82	Lim. Superior	ok
2	1,00	1,02	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	37,79	Lim. Inferior	ok
3	0,80	0,77	0,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	49,26	Valor Unitário Des Padrão	38,62
										Vlr Adotado	Médio
										Valor Total	98.585,08
										Fundamentação	Grau I
										Precisão	Grau II
										Int Confiança	38,19%

*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores

Tabela 1 - Conforme n

(X-Xm)	(X-Xm)²	dn/s	Limite	Critica	Número de leituras n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão
- 9,80	96,12	0,9570595	1,8	ok		
- 0,83	0,69	0,0809592	1,8	ok	3	1,38
10,63	113,07	1,0380187	1,8	ok	4	1,54
- 38,62	1.491,66	3,7702667	1,8	não	5	1,65
- 38,62	1.491,66	3,7702667	1,8	não	6	1,73
- 38,62	1.491,66	3,7702667	1,8	não	7	1,8
- 38,62	1.491,66	3,7702667	1,8	não		

Tab 2 - conforme n-1

Tcrit	1,44	Lim sup da amostragem	49,26
Xmin	31,25	Lim inf da amostragem	37,79
Xmax	46,00	Dist Média 01	10,63
Amplitude	14,75	Dist Média 02	0,83
Amplitude 80%	38,19%	Z	27,53%

Tabela 2

Unic	75%	80%	85%	90%	97,50%	99%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bic	50%	60%	70%	80%	95%	98%	99%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1,000	1,376	1,963	3,078	12,710	31,820	63,660	127,300	318,300	636,600
2	0,816	1,061	1,386	1,886	4,303	6,965	9,925	14,090	22,330	31,600
3	0,765	0,978	1,250	1,638	3,182	4,541	5,841	7,453	10,210	12,920
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869
6	0,718	0,906	1,134	1,440	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959

Memória de Cálculo 20.093:

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores											
Imóvel	Topografia	Área	Fonte	Localização	Vocação	Terreno Livre	Situação	Via	Valor Unit. Homogêneo Item 8.3 da NBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2	
										Valores Limites	
Forma	Lin	Exp	Lin	Exp	Lin	Lin	Lin	Lin		Critério Chauvenet	
1	1,00	0,96	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28,75	Lim. Superior	ok
2	1,00	1,02	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	37,70	Lim. Inferior	ok
3	0,80	0,77	0,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	49,13	Valor Unitário Des Padrão	38,52
										Vlr Adotado	Médio
										Valor Total	99.337,26
*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.										Fundamentação	Grau I
										Precisão	Grau II
										Int Confiança	38,19%

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores

Tabela 1 - Conforme n

(X-Xm)	(X-Xm)²	dn/s	Limite	Critica	Número de leituras n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão
- 9,78	95,63	0,9570595	1,8	ok		
- 0,83	0,68	0,0809592	1,8	ok	3	1,38
- 10,61	112,50	1,0380187	1,8	ok	4	1,54
- 38,52	1.484,12	3,7702667	1,8	não	5	1,65
- 38,52	1.484,12	3,7702667	1,8	não	6	1,73
- 38,52	1.484,12	3,7702667	1,8	não	7	1,8
- 38,52	1.484,12	3,7702667	1,8	não		

Tab 2 - conforme n-1

Tcrit	1,44	Lim sup da amostragem	49,13
Xmin	31,17	Lim inf da amostragem	37,70
Xmax	45,88	Dist Média 01	10,61
Amplitude	14,71	Dist Média 02	0,83
Amplitude 80%	38,19%	Z	27,53%

Tabela 2

Unic	75%	80%	85%	90%	97,50%	99%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bic	50%	60%	70%	80%	95%	98%	99%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1,000	1,376	1,963	3,078	12,710	31,820	63,660	127,300	318,300	636,600
2	0,816	1,061	1,386	1,886	4,303	6,965	9,925	14,090	22,330	31,600
3	0,765	0,978	1,250	1,638	3,182	4,541	5,841	7,453	10,210	12,920
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869
6	0,718	0,906	1,134	1,440	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959

Memória de Cálculo 20.094:

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores											
Imóvel	Topografia	Área	Fonte	Localização	Vocação	Terreno Livre	Situação	Via	Valor Unit. Homogêneo Item B.3 daNBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2	
										Valores Limites	
Forma	Lin	Exp	Lin	Exp	Lin	Lin	Lin	Lin		Critério Chauvenet	
1 2 3	1,00	0,96	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28,69	Lim. Superior	ok
	1,00	1,02	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	37,62	Lim. Inferior	ok
	0,80	0,77	0,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	49,03	Valor Unitário Des Padrão	38,44 10,20
										Vlr Adotado	Médio
										Valor Total	99.962,14
										Fundamentação Precisão	Grau I Grau II
										Int Confiança	38,19%
*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.											

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores

Tabela 1 - Conforme n

Tabela 1

(X-Xm)	(X-Xm)²	dn/s	Limite	Critica	Número de leituras n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão
- 9,76	95,23	0,9570595	1,8	ok		
- 0,83	0,68	0,0809592	1,8	ok	3	1,38
10,58	112,03	1,0380187	1,8	ok	4	1,54
- 38,44	1.477,93	3,7702667	1,8	não	5	1,65
- 38,44	1.477,93	3,7702667	1,8	não	6	1,73
- 38,44	1.477,93	3,7702667	1,8	não	7	1,8
- 38,44	1.477,93	3,7702667	1,8	não		

Tab 2 - conforme n-1

Tcrit	1,44	Lim sup da amostragem	49,03
Xmin	31,10	Lim inf da amostragem	37,62
Xmax	45,79	Dist Média 01	10,58
Amplitude	14,68	Dist Média 02	0,83
Amplitude 80%	38,19%	Z	27,53%

Tabela 2

Unic	75%	80%	85%	90%	97,50%	99%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bic	50%	60%	70%	80%	95%	98%	99%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1,000	1,376	1,963	3,078	12,710	31,820	63,660	127,300	318,300	636,600
2	0,816	1,061	1,386	1,886	4,303	6,965	9,925	14,090	22,330	31,600
3	0,765	0,978	1,250	1,638	3,182	4,541	5,841	7,453	10,210	12,920
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869
6	0,718	0,906	1,134	1,440	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959

Memória de Cálculo 20.095:

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores											
Imóvel	Topografia	Área	Fonte	Localização	Vocação	Terreno Livre	Situação	Via	Valor Unit. Homogêneo Item B.3 daNBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2	
										Valores Limites	
Forma	Lin	Exp	Lin	Exp	Lin	Lin	Lin	Lin		Critério Chauvenet	
1 2 3	1,00	0,96	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28,61	Lim. Superior	ok
	1,00	1,02	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	37,52	Lim. Inferior	ok
	0,80	0,77	0,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	48,90	Valor Unitário Des Padrão	38,34 10,17
										Vlr Adotado	Médio
										Valor Total	100.752,85
										Fundamentação Precisão	Grau I Grau II
										Int Confiança	38,19%
*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.											

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores

Tabela 1 - Conforme n

Tabela 1

(X-Xm)	(X-Xm)²	dn/s	Limite	Critica	Número de leituras n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão
- 9,73	94,73	0,9570595	1,8	ok		
- 0,82	0,68	0,0809592	1,8	ok	3	1,38
10,56	111,44	1,0380187	1,8	ok	4	1,54
- 38,34	1.470,19	3,7702667	1,8	não	5	1,65
- 38,34	1.470,19	3,7702667	1,8	não	6	1,73
- 38,34	1.470,19	3,7702667	1,8	não	7	1,8
- 38,34	1.470,19	3,7702667	1,8	não		

Tab 2 - conforme n-1

Tcrit	1,44	Lim sup da amostragem	48,90
Xmin	31,02	Lim inf da amostragem	37,52
Xmax	45,67	Dist Média 01	10,56
Amplitude	14,64	Dist Média 02	0,82
Amplitude 80%	38,19%	Z	27,53%

Tabela 2

Unic	75%	80%	85%	90%	97,50%	99%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bic	50%	60%	70%	80%	95%	98%	99%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1,000	1,376	1,963	3,078	12,710	31,820	63,660	127,300	318,300	636,600
2	0,816	1,061	1,386	1,886	4,303	6,965	9,925	14,090	22,330	31,600
3	0,765	0,978	1,250	1,638	3,182	4,541	5,841	7,453	10,210	12,920
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869
6	0,718	0,906	1,134	1,440	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959

Memória de Cálculo 20.096:

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores											
Imóvel	Topografia	Área	Fonte	Localização	Vocação	Terreno Livre	Situação	Via	Valor Unit. Homogêneo Item B.3 daNBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2	
										Valores Limites	
Forma	Lin	Exp	Lin	Exp	Lin	Lin	Lin	Lin		Critério Chauvenet	
1 2 3	1,00	0,82	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	24,55	Lim. Superior	ok
	1,00	0,87	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	32,20	Lim. Inferior	ok
	0,80	0,66	0,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	41,96	Valor Unitário Des Padrão	32,90 8,73
										Vlr Adotado	Médio
										Valor Total	159.421,25
										Fundamentação Precisão	Grau I Grau II
										Int Confiança	38,19%
*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.											

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores

Tabela 1 - Conforme n

Tabela 1

(X-Xm)	(X-Xm)²	dn/s	Limite	Critica	Número de leituras n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão
- 8,35	69,77	0,9570595	1,8	ok		
- 0,71	0,50	0,0809592	1,8	ok	3	1,38
9,06	82,07	1,0380187	1,8	ok	4	1,54
- 32,90	1.082,71	3,7702667	1,8	não	5	1,65
- 32,90	1.082,71	3,7702667	1,8	não	6	1,73
- 32,90	1.082,71	3,7702667	1,8	não	7	1,8
- 32,90	1.082,71	3,7702667	1,8	não		

Tab 2 - conforme n-1

Tcrit	1,44	Lim sup da amostragem	41,96
Xmin	26,62	Lim inf da amostragem	32,20
Xmax	39,19	Dist Média 01	9,06
Amplitude	12,57	Dist Média 02	0,71
Amplitude 80%	38,19%	Z	27,53%

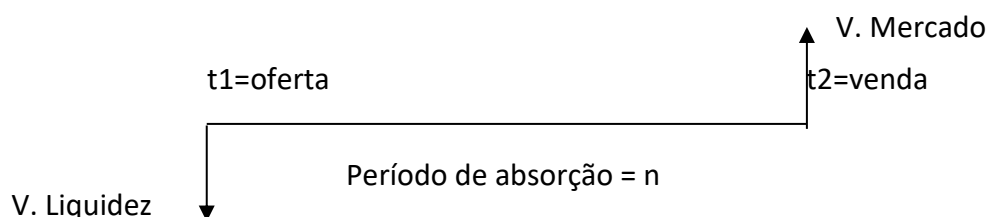
Tabela 2

Unic	75%	80%	85%	90%	97,50%	99%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bic	50%	60%	70%	80%	95%	98%	99%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1,000	1,376	1,963	3,078	12,710	31,820	63,660	127,300	318,300	636,600
2	0,816	1,061	1,386	1,886	4,303	6,965	9,925	14,090	22,330	31,600
3	0,765	0,978	1,250	1,638	3,182	4,541	5,841	7,453	10,210	12,920
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869
6	0,718	0,906	1,134	1,440	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959

6.2 FORMAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Para determinação do valor de liquidez tem-se como verdade o valor pelo qual, provavelmente, a negociação seria realizada de forma imediata.

Na determinação deste valor foi realizado um desconto em cima do valor de mercado encontrado no item 4.2, tendo em vista o tempo sabido entre os tempos de oferta e venda efetiva. Através da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como citado anteriormente, o fluxo acima representa a formula que segue abaixo:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

O valor de n para a fórmula acima, após ser realizado um estudo mercadológico na região, tem-se que o prazo de absorção pelo mercado é de presumidamente 24 meses.

Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Assim também foi acrescentado a taxa de risco da negociação envolvida, sendo a taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal.

Depois de realizado o cálculo supracitado, o valor de liquidez deste imóvel em maio de 2025, corresponde a:

R\$ 520.000,00

Quinhentos e vinte mil reais

6.3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme o item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

b) Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Tabela 3 página 25 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,25 ^a
^a – No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados a amostra seja menos heterogênea				

Pontuação alcançada: 09 pontos

Tabela 4 página 26 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo grau II e os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1. a 9.2.			

Segundo as tabelas acima o método de avaliação alcançou o Grau de Fundamentação I.

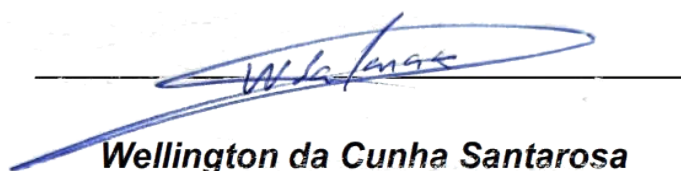
c) Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Tabela 5 página 26 da NBR 14.653-2

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

7. ANEXO

Segue em anexo a matrícula utilizada e assinatura do responsável técnico.



Wellington da Cunha Santarosa

Eng. Civil – CREA-RS 245809

Porto Alegre, 29 de maio de 2025

MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ROLANTE
COMARCA DE TAQUARA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 1

Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas - Registradora

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

CNM: 099325.2.0020089-50

20.089



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE ROLANTE - RS
COMARCA DE TAQUARA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FL.

MATRÍCULA

01

20.089

Rolante, 02 de janeiro de 2025

IMÓVEL - UM TERRENO URBANO, com a área superficial de **2.125,18m²** (dois mil cento e vinte e cinco metros e dezoito decímetros quadrados), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 978,00 metros da esquina com a Rua Emilio Geib, no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emilio Geib e Independência; com as seguintes medidas e confrontações: ao SUL, por 24,64 metros, com a Rua Norberto Voltz; ao NORTE, por 25,12 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 8.886 e 9.768, ambas do Livro 02-RG, deste Ofício; ao LESTE, por 82,80 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 9.768, Livro 02-RG, deste Ofício; e, ao OESTE, por 96,47 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.090, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROPRIETÁRIO: ALCEU MARCOS PRETTO, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 436.944.700-34, portador da Carteira de Identidade sob nº 9032950462-SSP/RS, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 739, Livro 03-Registro Auxiliar, deste Ofício, com LIAMARA PRETTO, brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF sob nº 660.087.510-00, portador da Carteira de Identidade sob nº 7050751341-PC/RS, residentes e domiciliados na Rua Independência, 398, Centro, no município de Riozinho-RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 19.174, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROTOCOLO: 53.911. Em, 16 de dezembro de 2024.
Rolante-RS, 02 de janeiro de 2025.

A Oficial: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas:

E: R\$28,90 Selo: 0660.03.2400002.09731 = R\$4,00 Proc. Elet. E: R\$6,90 Selo: 0660.01.2400004.02927 = R\$2,00 - R

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Rolante-RS, 03 de janeiro de 2025, às 12:59:31.

Total: R\$42,90 - T

Certidão Matrícula 20.089 - 1 página: R\$12,80 (0660.03.2400002.09795 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0660.03.2400002.09794 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0660.01.2400004.03003 = R\$2,00)

Tamires Pieluhowski da Silva Schacker - Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099325 53 2025 00000107 76



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ROLANTE
COMARCA DE TAQUARA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 1

Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas - Registradora

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

CNM: 099325.2.0020090-47

20.090



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE ROLANTE - RS
COMARCA DE TAQUARA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 099325.2.0020090-47

FL.

MATRÍCULA

Rolante, 02 de janeiro de 2025

01

20.090

IMÓVEL - UM TERRENO URBANO, com a área superficial de **2.342,49m²** (dois mil, trezentos e quarenta e nove metros e quarenta e nove decímetros quadrados), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 921,64 metros da esquina com a Rua Emilio Geib, no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emilio Geib e Independência; com as seguintes medidas e confrontações: ao SUL, por 22,43 metros, com a Rua Norberto Voltz; ao NORTE, por 25,12 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 8.886 e 9.768, ambas do Livro 02-RG, deste Ofício; ao LESTE, por 96,47 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.089, Livro 02-RG, deste Ofício; e, ao OESTE, por 107,49 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.091, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROPRIETÁRIO: ALCEU MARCOS PRETTO, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 436.944.700-34, portador da Carteira de Identidade sob nº 9032950462-SSP/RS, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 739, Livro 03-Registro Auxiliar, deste Ofício; com LIAMARA PRETTO, brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF sob nº 660.087.510-00, portador da Carteira de Identidade sob nº 7050751341-PC/RS, residentes e domiciliados na Rua Independência, 398, Centro, no município de Riozinho-RS

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 19.174, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROTOCOLO: 53.911. Em, 16 de dezembro de 2024.

Rolante-RS, 02 de janeiro de 2025.

A Oficial: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas:

E: R\$28,90 Selo: 0660.03.2400002.09733 = R\$4,00- Proc. Elet. E: R\$6,90 Selo: 0660.01.2400004.02929 = R\$2,00 - R

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Rolante-RS, 03 de janeiro de 2025, às 13:00:37.

Total: R\$41,30 - T

Certidão Matrícula 20.090 - página: R\$12,20 (0660.03.2400002.09797 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0660.03.2400002.09796 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0660.01.2400004.03004 = R\$2,00)

Tamires Piechowski da Silva Schacker - Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099325 53 2025 00000108 57



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ROLANTE
COMARCA DE TAQUARA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 1

Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas - Registradora

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

CNM: 099325.2.0020091-44

20.091



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE ROLANTE - RS
COMARCA DE TAQUARA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 099325.2.0020091-44

FL

MATRÍCULA

Rolante, 02 de janeiro de 2025

01

20.091

IMÓVEL - UM TERRENO URBANO, com a área superficial de **2.582,24m²** (dois mil quinhentos e oitenta e dois metros e vinte e quatro decímetros quadrados), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 944,07 metros da esquina com a Rua Emilio Geib, no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emilio Geib e Independência; com as seguintes medidas e confrontações: ao SUL, por 23,23 metros, com a Rua Norberto Voltz; ao NORTE, por 25,12 metros, com o imóvel objeto das matrículas nºs. 9.768 e 8.886, ambas da Livro 02-RG, deste Ofício; ao LESTE, por 107,49 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.090, Livro 02-RG, deste Ofício; e, ao OESTE, por 108,45 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.092, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROPRIETÁRIO: ALCEU MARCOS PRETTO, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 436.944.700-34, portador da Carteira de Identidade sob nº 9032950462-SSP/RS, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 739, Livro 03-Registro Auxiliar, deste Ofício; com LIAMARA PRETTO, brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF sob nº 660.087.510-00, portador da Carteira de Identidade sob nº 7050751341-PC/RS, residentes e domiciliados na Rua Independência, 398, Centro, no município de Riozinho-RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 19.174, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROTOCOLO: 53.911. Em, 16 de dezembro de 2024

Rolante-RS, 02 de janeiro de 2025.

A Oficial: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas:

E: R\$28,90 Selo: 0660.03.2400002.09735 = R\$4,00- Proc. Elet. E: R\$6,90 Selo: 0660.01.2400004.02935 = R\$2,00 - R

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Rolante-RS, 03 de janeiro de 2025, às 13:01:53.

Total: R\$42,90 - T

Certidão Matrícula 20.091 - 1 página: R\$12,80 (0660.03.2400002.09799 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0660.03.2400002.09798 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0660.01.2400004.03005 = R\$2,00)

Tamires Pielurowski da Silva Schacker - Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS

<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>

Chave de autenticidade para consulta

099325 53 2025 00000109 38



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ROLANTE
COMARCA DE TAQUARA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 1

Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas - Registradora

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

CNM: 099325.2.0020092-41

20.092



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE ROLANTE - RS
COMARCA DE TAQUARA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FL. MATRÍCULA

01 20.092

Rolante, 02 de janeiro de 2025

IMÓVEL - UM TERRENO URBANO, com a área superficial de **2.552,56m²** (dois mil quinhentos e cinquenta e dois metros e cinquenta e seis decímetros quadrados), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 967,30 metros da esquina com a Rua Emilio Geib, no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emilio Geib e Independência; com as seguintes medidas e confrontações: ao SUL, por 22,38 metros, com a Rua Norberto Voltz; ao NORTE, por 25,12 metros, com os imóveis objetos das matrículas n.ºs. 9.768 e 8.886, ambas do Livro 02-RG, deste Ofício; ao LESTE, por 108,45 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.091, Livro 02-RG, deste Ofício; e, ao OESTE, por 109,57 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.093, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROPRIETÁRIO: ALCEU MARCOS PRETTO, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 436.944.700-34, portador da Carteira de Identidade sob nº 9032950462-SSP/RS, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 739, Livro 03-Registro Auxiliar, deste Ofício; com LIAMARA PRETTO, brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF sob nº 660.087.510-00, portador da Carteira de Identidade sob nº 7050751341-PC/RS, residentes e domiciliados na Rua Independência, 398, Centro, no município de Riozinho-RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 19.174, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROTOCOLO: 53.911. Em, 16 de dezembro de 2024.
Rolante-RS, 02 de janeiro de 2025.

A Oficial: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas:

E: R\$28,90 Selo: 0660.03.2400002.09739 = R\$4,00- Proc. Elet. E: R\$6,90 Selo:
0660.01.2400004.02938 = R\$2,00 - R

NADA MAIS CONSTAVA O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Rolante-RS, 03 de janeiro de 2025, às 13:03:02.

Total: R\$42,90 - T

Certidão Matrícula 20.092 - 1 página: R\$12,80 (0660.03.2400002.09801 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0660.03.2400002.09800 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0660.01.2400004.03006 = R\$2,00)

Tamires Pieluhowski da Silva Schäcker - Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099325 53 2025 00000110 71



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ROLANTE
COMARCA DE TAQUARA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 1

Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas - Registradora

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

CNM: 099325.2.0020093-38

20.093



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE ROLANTE - RS
COMARCA DE TAQUARA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FL.

MATRÍCULA

01

20.093

Rolante, 02 de janeiro de 2025

IMÓVEL - UM TERRENO URBANO, com a área superficial de **2.578,56m²** (dois mil quinhentos e setenta e oito metros e cinquenta e seis décimos quadrados), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 989,68 metros da esquina com a Rua Emilio Geib, no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emilio Geib e Independência; com as seguintes medidas e confrontações: ao SUL, por 22,56 metros, com a Rua Norberto Voltz; ao NORTE, por 25,12 metros, com os imóveis objetos das matrículas nºs. 9.768 e 8.886, ambas do Livro 02-RG, deste Ofício; ao LESTE, por 109,57 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.092, Livro 02-RG, deste Ofício; e, ao OESTE, por 110,72 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.094, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROPRIETÁRIO: ALCEU MARCOS PRETTO, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 436.944.700-34, portador da Carteira de Identidade sob nº 9032950462-SSP/RS, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 739, Livro 03-Registro Auxiliar, deste Ofício; com LIAMARA PRETTO, brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF sob nº 660.087.510-00, portador da Carteira de Identidade sob nº 7050751341-PC/RS, residentes e domiciliados na Rua Independência, 398, Centro, no município de Riozinho-RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 19.174, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROTOCOLO: 53.911. Em, 16 de dezembro de 2024.
Rolante-RS, 02 de janeiro de 2025.

A Oficial: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas:

E: R\$28,90 Selo: 0660.03.2400002.09740 = R\$4,00 Proc. Elet. E: R\$6,90 Selo:
0660.01.2400004.02939 = R\$2,00 - R

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Rolante-RS, 03 de janeiro de 2025, às 13:03:48.

Total: R\$41,30 - T

Certidão Matrícula 20.093 - 1 página: R\$12,20 (0660.03.2400002.09803 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0660.03.2400002.09802 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0660.01.2400004.03007 = R\$2,00)

Tamires Pielhowski da Silva Schacker - Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099325 53 2025 00000111 52



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ROLANTE
COMARCA DE TAQUARA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 1

Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas - Registradora

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

CNM: 099325.2.0020094-35

20.094



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE ROLANTE - RS
COMARCA DE TAQUARA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 099325.2.0020094-35

FL. MATRÍCULA

Rolante, 02 de janeiro de 2025

01 20.094

IMÓVEL - UM TERRENO URBANO, com a área superficial de **2.600,21m²** (dois mil e seiscentos metros e vinte e um decímetros quadrados), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 1.012,24 metros da esquina com a Rua Emilio Geib, no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emilio Geib e Independência; com as seguintes medidas e confrontações: ao SUL, por 22,65 metros, com a Rua Norberto Voltz; ao NORTE, por 25,12 metros, com os imóveis objetos da matrículas nºs. 9.768 e 8.886, ambas do Livro 02-RG, deste Ofício; ao LESTE, por 110,72 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.093, Livro 02-RG, deste Ofício; e, ao OESTE, por 111,91 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.095, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROPRIETÁRIO: ALCEU MARCOS PRETTO, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 436.944.700-34, portador da Carteira de Identidade sob nº 9032950462-SSP/RS, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 739, Livro 03-Registro Auxiliar, deste Ofício; com LIAMARA PRETTO, brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF sob nº 660.087.510-00, portador da Carteira de Identidade sob nº 7050751341-PC/RS, residentes e domiciliados na Rua Independência, 398, Centro, no município de Riozinho-RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 19.174, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROTOCOLO: 53.911. Em, 16 de dezembro de 2024.

Rolante-RS, 02 de janeiro de 2025.

A Oficial: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas:

E: R\$28,90 Selo: 0660.03.2400002.09741 = R\$4,00 - Proc. Elet. E: R\$6,90 Selo: 0660.01.2400004.02940 = R\$2,00 - R

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Rolante-RS, 03 de janeiro de 2025, às 13:07:05.

Total: R\$42,90 - T

Certidão Matrícula 20.094 - 1 página: R\$12,80 (0660.03.2400002.09805 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0660.03.2400002.09804 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0660.01.2400004.03008 = R\$2,00)

Tamires Pielukowski da Silva Schacker - Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
099325 53 2025 00000112 33



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ROLANTE
COMARCA DE TAQUARA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 1

Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas - Registradora

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

CNM: 099325.2.0020095-32

20.095



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE ROLANTE - RS
COMARCA DE TAQUARA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 099325.2.0020095-32

Rolante, 02 de

janeiro

de 20 25

FL. 01

MATRÍCULA

20.095

IMÓVEL - UM TERRENO URBANO, com a área superficial de **2.627,67m²** (dois mil seiscentos e vinte e sete metros e sessenta e sete décimos quadrados), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 1.034,89 metros da esquina com a Rua Emilio Geib, no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emilio Geib e Independência; com as seguintes medidas e confrontações: ao SUL, por 22,77 metros, com a Rua Norberto Voltz; ao NORTE, por 25,20 metros, com os imóveis objetos das matrículas nºs. 9.768 e 8.886, ambas do Livro 02-RG, deste Ofício; ao LESTE, por 111,91 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.094, Livro 02-RG, deste Ofício; e, ao OESTE, por 113,13 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.096, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROPRIETÁRIO: ALCEU MARCOS PRETTO, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 436.944.700-34, portador da Carteira de Identidade sob nº 9032950462-SSP/RS, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 739, Livro 03-Registro Auxiliar, deste Ofício; com LIAMARA PRETTO, brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF sob nº 660.087.510-00, portador da Carteira de Identidade sob nº 7050751341-PC/RS, residentes e domiciliados na Rua Independência, 398, Centro, no município de Riozinho-RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 19.174, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROTOCOLO: 53.911. Em, 16 de dezembro de 2024

Rolante-RS, 02 de janeiro de 2025.

A Oficial: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas:

E: R\$28,90 Selo: 0660.03.2400002.09743 = R\$4,00- Proc. Elet. E: R\$6,90 Selo: 0660.01.2400004.02942 = R\$2,00 - R

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Rolante-RS, 03 de janeiro de 2025, às 13:07:49.

Total: R\$42,90 - T

Certidão Matrícula 20.095 - 1 página: R\$12,80 (0660.03.2400002.09807 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0660.03.2400002.09806 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0660.01.2400004.03009 = R\$2,00)

Tamires Piculowski da Silva Schaecker - Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099325 53 2025 00000113 14



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ROLANTE
COMARCA DE TAQUARA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 1

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

Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas - Registradora

CNM: 099325.2.0020096-29

20.096



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE ROLANTE - RS
COMARCA DE TAQUARA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 099325.2.0020096-29

FL.

MATRÍCULA

Rolante, 02 de janeiro de 2025 01 20.096

IMÓVEL - UM TERRENO URBANO, com a área superficial de **4.844,95m²** (quatro mil oitocentos e quarenta e quatro metros e noventa e cinco decímetros quadrados), sem construção, situado na Rua Norberto Voltz, em lado par, Centro, no município de Riozinho-RS, distando 1.057,66 metros da esquina com a Rua Emilio Geib, no quarteirão formado pelas Ruas Norberto Voltz, Emilio Geib e Independência; com as seguintes medidas e confrontações: ao SUL, formado por dois segmentos de reta, o primeiro segmento inicia no lado Leste, no sentido Leste-Oeste, por 22,92 metros, e o segundo segmento, no sentido Sudeste-Nordeste, por 15,19 metros, ambos com a Rua Norberto Voltz; ao NORTE, por 27,91 metros, com os imóveis objetos das matrículas nº. 9.768 e 8.886, ambas do Livro 02-RG, deste Ofício; ao LESTE, por 113,13 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 20.095, Livro 02-RG, deste Ofício; e, ao OESTE, por 114,06 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº 8.788, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROPRIETÁRIO: ALCEU MARCOS PRETTO, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 436.944.700-34, portador da Carteira de Identidade sob nº 9032950462-SSP/RS, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 739, Livro 03-Registro Auxiliar, deste Ofício, com LIAMARA PRETTO, brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF sob nº 660.087.510-00, portador da Carteira de Identidade sob nº 7050751341-PC/RS, residentes e domiciliados na Rua Independência, 398, Centro, no município de Riozinho-RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 19.174, Livro 02-RG, deste Ofício.

PROTOCOLO: 53.911. Em, 16 de dezembro de 2024.

Rolante-RS, 02 de janeiro de 2025.

A Oficial: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas:

E: R\$28,90 Selo: 0660.03.2400002.09744 = R\$4,00- Proc. Elet. E: R\$6,90 Selo: 0660.01.2400004.02943 = R\$2,00 - R

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Rolante-RS, 03 de janeiro de 2025, às 13:08:42.

Total: R\$42,90 - T

Certidão Matrícula 20.096 - 1 página: R\$12,80 (0660.03.2400002.09809 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0660.03.2400002.09808 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0660.01.2400004.03019 = R\$2,00)

Tamires Pieluhowski da Silva Schacker - Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099325 53 2025 00000123 96