



L A L I N I ENGENHARIA

OBRA | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 036/2021



TERRENO URBANO

Rua João Arthur Bohn (antiga rua Nabuco de Araújo)



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO 036/2021

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno Urbano, matrícula nº 122 do CRI de Três Passos-RS – av15/122 -07/07/2003

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel

Finalidade

Dação em Pagamento. Instruir processo relativo a quitação de débitos de saúde do Estado do Rio Grande do Sul com o Município de Três Passos-RS

Localização

Rua João Arthur Bohn (antiga Rua Nabuco de Araujo), centro de Três Passos-RS, pertencente atualmente a quadra 331 e sendo lote 9-C, conforme cadastro fornecido pela Prefeitura.

Área Terreno

1.425,00 m²

Área Benfeitoria (s)

Não há benfeitorias

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

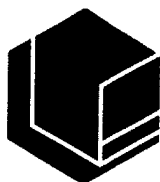
Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais)

Avaliadores

Engª Lalini Oppermann Schneider – Crea 85.464 D

Três Passos/RS, 19 de setembro de 2021



L A L I N I ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

Índice

1. SOLICITANTE	4
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3. FINALIDADE	4
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5. PROPRIETÁRIO	5
6. ENDEREÇO	5
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
9. METODOLOGIA	7
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	7
11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	8
12. CONCLUSÃO	9
13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	9
14. ANEXOS	10
14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	10
14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS	11
14.2.1 MATRICULA DO LOTE	11
14.2.2 CADASTRO DO LOTE	13
14.2.3 LAUDO DO MEIO AMBIENTE	15
14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO/ PESQUISA DE DADOS DE MERCADO	18
14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	24
14.5 ART/RRT	26



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de TRES PASSOS-RS – CNPJ: **87.613.188/0001-21**.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel.

3. FINALIDADE

Dação em Pagamento. Instruir processo relativo a quitação de débitos de saúde do Estado do Rio Grande do Sul com o Município Três Passos-RS.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na **Certidão de Matrícula nº 122**, referência livro 02, às fls. 01 – 03, datada de 22/01/1976, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos/RS, cuja cópia em anexo.

- Na ficha cadastral **GPE nº 18229**;

- Laudo do Meio Ambiente sobre o fato de ter app ou não no referido lote

- Em informações constatadas “*in loco*” quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 23/08/2021;

- Em informações obtidas junto a, vendedores, compradores e intermediários.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos. Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos de sua data de referência**, conforme determinado no Art. 19 do Decreto Nº 53.370, de 10 de junho de 2020.



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

5. PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6. ENDEREÇO

Rua João Arthur Bohn

Centro – Três Passos/RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 27°27'37,54"S

Fonte: Google Earth Pro

Longitude: 53°55'25,5"O



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

Identificação

Descrição conforme a Matrícula nº 122: "Um terreno, sem benfeitorias, com a área de um mil, quatrocentos e vinte e cinco metros quadrados (1425m²), situado nesta cidade, lado par, confrontando ao NORTE, com a rua Nabuco de Araujo, numa frente de 37,50 metros, distante 59,50 metros da esquina com a Avenida Ijuí; ao SUL, com terreno de Recieri da Ros, e de Valdir Strauss, por uma linha de 31,30 metros; a LESTE, com terrenos de Waldema Augusto Frederico Scholler, e dos vendedores, por uma linha de 41,80 metros; e, a OESTE, com terrenos de Fiorindo Archanjo Pretto, do comprador e de Devino Francisco Maboni, por uma linha de 41,50 metros. "

Características da região e entorno

Atividade predominante: agricultura/comercio

Padrão construtivo do entorno: normal/baixo

Zoneamento: urbano

Tráfego de pedestres: baixo

Tráfego de veículos: baixo

Pavimentação do logradouro: paralelepípedos

Pavimentação do passeio: sem pavimentação

Infraestrutura: água potável, energia elétrica, esgoto pluvial, iluminação pública, logradouro com pavimentação, meio fio e telefone

Serviços públicos: Coleta de lixo, Comércio, Correios, Educação, Rede bancária, Saúde, Segurança, Lazer.

Influências valorizantes: Sem influências valorizantes,

Influências desvalorizantes: Sem influências desvalorizantes,

Características do Imóvel

Formato do terreno: irregular

Situação de quadra: meio de quadra

Cota: 449,00

Vegetação: rasteira

Uso do solo: sem uso



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

Acesso: rua pavimentada	
Topografia: declive	
Tipo de cercamento: Sem cercamento	
Superfície: Argiloso	
Área do terreno: 1.425,00 m²	
Medida da frente do terreno: 37,50 m	Confrontação da frente: rua Joao Arhtur Bohn
Medida lateral 1 do terreno: 41,80 m	Confrontação da lateral 1: lote 08 e lote06
Medida lateral 2 do terreno: 41,50 m	Confrontação da lateral 2: lote 02 e lote 9-B
Medida dos fundos do terreno: 31,30 m	Confrontação dos fundos: lote 04 e lote 09

Condição de ocupação*
Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- desempenho do mercado	☒ desaquecido	☐ normal	☐ aquecido
- número de ofertas	☐ baixo	☒ médio	☐ alto
- liquidez	☒ baixa	☐ média	☐ alta
- absorção pelo mercado	☒ demorada	☐ normal	☐ rápida

9. METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia científica – inferência estatística: 27/27 dados pesquisados / utilizados

() metodologia clássica – fatores de homogenização: XX dados utilizados

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos dados de terrenos com características comerciais ou de multifamiliar.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODO COMPARTATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Pontuação obtida:



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO PADRAO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO PARA LOTE PADRAO

$VALOR/M^2 = 18448,178 * AREA\ TOTAL ^{-0,62600666} * e^{(0,41322217 * Localização)}$

11.1.2 VARIÁVEIS PARA AVALIAÇÃO DE LOTE URBANO.

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	1425,00
Localização 0= transversais a uma quadra da Av Julio de Castilhos, Av Ijuí, Av Costa e Silva trechos não citados nos demais itens. 1= As Ruas paralelas a Júlio de Castilhos (Santos Dumont e Gen Daltro Filho e Gaspar Silveira Martins) e as perpendiculares até uma quadra da Júlio de Castilhos, exceto a 1ª quadra tanto de um lado como de outro da Getúlio Vargas. Na Av Ijuí da Casa Grande até o trevo, e da Av Costa e Silva a partir da Osvaldo Aranha até o trevo; toda Av duque de Caxias; perpendiculares a av Júlio de Castilhos, Av Ijuí, Av Costa e Silva, uma quadra de distância ; 2 = Av Santos Dumont trecho entre a Rua Getúlio Vargas e Rua Visconde de Mauá; Rua Gen. Daltro Filho entre a Rua Getúlio Vargas e Rua Borges de Medeiros; rua Borges de Medeiros trecho entre a Av Júlio de Castilhos e Rua Gen. Daltro Filho; Rua Bento Gonçalves trecho entre Av Santos Dumont e Rua Gen. Daltro Filho 3= TRECHO da Av Júlio de Castilhos/ Av Costa e Silva entre da visconde de Mauá até o Av Duque de Caxias / E TRECHO Av Júlio de Castilhos/ Av Ijuí da Gen. Osorio até Casa Grande; 4= TRECHO DA av Júlio de Castilhos entre Visconde de Mauá e Gen. Osorio e quadras da Getúlio Vargas entre Santos Dumont e Gen. Daltro fim TRECHO Rua Getúlio Vargas da rua Gen. Daltro Filho até Av Santos Dumont.	0

11.1.3 RESULTADOS LOTE PADRAO

11.1.3.1 RESULTADOS DA MODA/MEDIANA PARA 80% DE CONFIANÇA

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-11,54%	173,45	R\$247.166,25
Calculado	-	196,07	R\$279.399,75
Máximo	13,04%	221,64	R\$315.837,00

11.1.3.2 RESULTADOS PARA O CAMPO DE ARBITRIO (+/-15%)

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	166,66	R\$ 237.489,79
Calculado	---	196,07	R\$279.399,75



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

Máximo	+15%	113,63	R\$321.309,71
Valor calculado: R\$ 238.000,00 (ARREDONDO) – UTILIZADO O LIMITE INFERIOR (-15%) DO CAMPO DE ARBITRIO POR MAIORIA DADOS DE OFERTAS E PORTER UMA DRENAGEM NO MEIO DO LOTE;			

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 238.000,00

(Duzentos e trinta e oito mil reais)

Data de referência da avaliação agosto/2021

O presente laudo tem, em 9 (nove) folhas impressas em um só lado, todas rubricadas e sendo a última datada e assinada, acompanhando dos anexos, totalizando documentos, totalizando 33 (trinta e tres) folhas

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

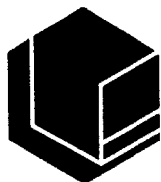
Engª Lalini Oppermann Schneider

CREA/RS 085.464 D

Lalini Oppermann Schneider & Cia Ltda

03.430.900/0001-67

¹Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14. ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Frente para rua Arthur Bohn



Vista interna do lote



Rua de Acesso



Vista interna do lote



Vista interna do lote - divisa



Passeio publico em frente do lote



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

14.2.1. Matrícula/certidão

[Two large, diagonal, handwritten lines crossing the page, likely indicating a signature or mark.]



FICHA 11559 R. *Edição 30/07*
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

TRÊS PASSOS, 22 de JANEIRO ?

de 1.976

FLS.

MATRICULA

1

122

IMÓVEL: Um terreno, sem benfeitorias, com a área de um mil, quatrocentos e vinte e cinco metros quadrados (1425m²), situado nesta cidade, lado par, confrontando ao NORTE, com a rua Nabuco de Araujo, numa frente de 37,50 metros, distante 59,50 metros da esquina com a Avenida Ijuí; ao SUL, com terreno de Recieri Da Ros, e de Valdir Strauss, por uma linha de 31,30 metros; a LESTE, com terrenos de Waldemar Augusto Frederico Scholle, e dos vendedores, por uma linha de 41,80 metros; e, a OESTE, com terrenos de Fiorindo Archanjo Pretto, do comprador e de Devino Francisco Maboni, por uma linha de 41,50 metros.

PROPRIETÁRIOS: FERNANDO WASEM (CPF 087 314 700), agricultor, e sua mulher a SRA; ELFRIDA MALVINA WASEM, de afazeres domésticos, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. — Matr. Cr\$ 30,00

REGISTRO ANTERIOR: nº 174, liv. 3, fls. 29, deste cartório, 5.6.1.946. Três Passos, 22 de janeiro de 1.976. — O suboficial do Registro Civil em exercício: *Laudino Heldt* LAUDINO HELDT.

R-1-122- Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada aos 23 dias do mês de dezembro de 1.975, pela oficial ajudante do tabelião da Comarca, Gesi Nair Goergen, no livro nº 79, fls. 134, os proprietários acima qualificados, venderam o imóvel constante desta matrícula ao SR. ALCIDES BRAUN (CPF 007 762 110), brasileiro, casado, comerciante, sócio de empresa, residente e domiciliado nesta cidade, por Cr\$ 20.000,00 (vinte mil cruzeiros). — **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** As de costume. — Três Passos, vinte e dois de janeiro de 1.976. — O Sub-oficial do Registro Civil, em exercício: *Laudino Heldt* LAUDINO HELDT.

R-2-122- Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada aos 27 dias do mês de julho de 1.976, pela escrivã distrital de Esperança, neste Município, Eliete Teresinha Perius, livro nº 18, fls. 007, cartório da Sede Municipal de Esperança, neste Município o proprietário ALCIDES BRAUN, acima qualificado e sua mulher EVA BRAUN, comerciantes sócios de empresa, residentes e domiciliados nesta cidade, venderam o imóvel constante desta matrícula à TECIDOS BRAUN S/A., firma comercial, com sede nesta cidade, à Avenida Santos Dumont, 383, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 87.733.283/0001-69, com seus estatutos registrados na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, sob nº 353.650, a 03 de setembro de 1973, neste ato representado por seus sócios Alcides Braun, sócio diretor e Hilário Braun (CPF 055 - 982 220), comerciante, ambos brasileiros, o 1º residente e domiciliado nesta cidade; e, o último, residente e domiciliado na cidade de Santa Rosa, ambos casados, por oitenta e seis mil cruzeiros (Cr\$ 86.000,00). — **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** As de costume. — Três Passos, trinta (30) de agosto de 1.976. — O Oficial designado: *Ernani da Rosa Barbosa* ERNANI DA ROSA BARBOSA: C. Cr\$ 114,90

AV-3-122- Certifico que, o imóvel constante desta matrícula está si

— CONTINUA NO VERSO —



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

1-v

122

6

esta situado no quarteirão formado pelas ruas Caio Prado Junior, Av Ijuí, Nabuco de Araújo e Antonio Gonçalves de Oliveira, tudo conforme consta na certidão da Prefeitura Municipal desta cidade, passada aos 15 dias do mês de junho de 1979, assinada p/Diretor da Dosu., Angelo Alves.-

Três Passos, nove de julho de 1979. O Oficial Ad-Hoc:

JOÃO JUAREZ SCHNEIDER.- Custas Cr\$ 17,00

R-4-122- HIPOTECA - DEVEDOR: TECIDOS BRAUN SOCIEDADE ANONIMA, com sede nesta cidade, CGCMF 87.733.283/0001-69, denominada simplesmente Creditada; e, ainda COMERCIO UNIDO SOCIEDADE ANONIMA, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO, com sede nesta cidade, CGCMF 98.102.809/0001-29, denominada simplesmente Empresa.- CREDOR: Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul. BRDE, CGCMF 92.816.560/0001-37.- TÍTULO Escritura pública de contrato de financiamento com garantia hipotecária e fidejussória, celebrada aos 21 dias do mês de maio de 1979 pelo oficial ajudante do 7º Tabelionato de Porto Alegre, Sergio André da Silveira, sob nº 14.350, fls. 39.- VALOR: Cr\$ 3.500.000,00, equivalente a até 9624,9037, ORTN.- PRAZO: O principal da dívida de corrente deste contrato será pago, ao BRDE em setenta e dois (72) pagamentos mensais sucessivos, cada um no valor de 1/72, do principal do crédito, vencendo-se a 1ª em 10.07.1981 e, a última a 10.06.1987 JUROS: 6% a.a. e, a taxa de juros elevável de 1% a.a.- CONDIÇÕES DO CONTRATO: As da escritura.- O imóvel constante desta matrícula, em primeira e especial hipoteca.-

Três Passos, nove de julho de 1979. O Oficial Ad-Hoc:

JOÃO JUAREZ SCHNEIDER.- Custas Cr\$ 1.199,00

Av-5-122- Certifico que, fica cancelada a R-4-122, em virtude do Termo de Quitação nº 184/86, firmado pelo credor, em 20.05.86, autorizando a referida baixa, do qual fica arquivada neste Ofício, uma cópia.

-Protocolo nº 22.797, fls 8, livro 1-E.

Três Passos, 17 de junho de 1986. O Oficial:

SABINO ARCHANJO MACHADO. er custas cz\$ 35,87

R-6-122 - Ônus - HIPOTECA - DEVEDORES: TECIDOS BRAUN S/A, já qualificados. CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira, dotada de personalidade jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob nº 00360305/0001-04, com sede em Brasília-DF, representada neste ato, pelo gerente de sua agência desta cidade, Sr. Junior Antonio Goulart, brasileiro, casado, economiário, inscrito no CPF- 078 409 770 49, residente e domiciliado nesta cidade.

FIADORES E INTERVENIENTES HIPOTECANTES: ALCIDES BRAUN, CI- 8 005 4 98 534, CIC- 007 762 110 72, e sua esposa Eva Braun, CI- 3 005 216 811, CIC- 104 577 630 00, ambos brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados nesta cidade. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública

— CONTINUA A FOLHAS —



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Três Passos, 22 de janeiro de 1976

FLB.

2

MATRÍCULA

122

Escritura pública de Mútuo de dinheiro com obrigações, garantia fi-
dejussoria e hipoteca, de 17 de fevereiro de 1.988, lavrada no Ta-
belionato desta cidade, livro mº 27, fls. 006 à 008, sob nº 4.074.
VALOR DO EMPRÉSTIMO: Cz\$ 10.000.000,00. **PRAZO:** de doze(12) meses.

JUROS: Sobre o saldo devedor incidirão juros calculados a taxa efe-
tiva de 12 % ao ano, exigíveis trimestralmente e até a integral li-
quidação da dívida. **FORMA DE PAGAMENTO:** A quantia mutuada será a-
mortizada em 04 prestações trimestrais e sucessivas, calculadas pe-
lo sistema Price de amortização, no valor de Cz\$ 2.682.151,90 cada
uma, nelas correspondendo o principal e juros, vencendo-se a 1ª em
90 dias após a assinatura do contrato. Juntamente com as prestações
trimestrais, nas datas aprazadas, a financiada pagará a CEF as im-
portâncias decorrentes da incidência da correção monetária, na for-
ma já pactuada. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Agência da CEF, desta cidade.

OBJETO DA GARANTIA: Em primeira e especial hipoteca, sem concorren-
cia de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, o imóvel objeto
desta matrícula, de propriedade da devedora. **VALOR DA GARANTIA:** A-
valiada para os efeitos do art. 818 do Código Civil, em Cz\$
18.326.940,00, juntamente com os imóveis matriculados sob nº 4328,
994,946 e 6152, todos deste ofício, mais o imóvel matriculado no
ofício de São Luiz Gonzaga-RS, sob nº 0045. **CONDIÇÕES:** As da es-
critura.

PROTOCOLO: 26.170 de 21.03.88.

TRÊS PASSOS, 21 de março de 1.988. O Oficial:

SABINO ARCHANJO MACHADO - custas Cz\$ 9.799,47 rr rec.nº 14138

Av-7-122- Certifico que, fica cancelada a R-6-122, em virtude do
memorando passado pelo credor em 31.01.91, nº 220/91, autorizando-
a baixa, o qual fica arquivado neste ofício.

Protocolo nº 30.556, de 31.1.91.

Três Passos, 31 de janeiro de 1991. A ajdte:

ELI IRES STRALIOTTO, eis custas Cr\$ 950,00.

R-8-122- **HIPOTECA** - Por Cédula de Crédito Comercial, emitida em 31
de janeiro de 1991, nesta cidade, por Tecidos Braun, S/A, representa-
da por Alcides Braun, no valor de Cr\$ 10.000.000,00, aos juros cons-
tantes na cédula, com pena convencional de 10%, vencimento em 29.07
1.991, a emitente por seu procurador, deu em primeira e especial hi-
poteca, sem concorrência de terceiros, ao Banco do Brasil S/A., Agên-
cia desta cidade, o imóvel constante desta matrícula, (R-2-122)

e registrada sob nº 5.515, livro 3-Auxiliar.

Protocolo nº 30.678, de 3.04.1991.-

Três Passos, 03 de abril de 1.991. A ajdte:

ELI IRES STRALIOTTO, eis custas Cr\$ 11.591,85, rec.nº 18310 DO VERSO



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

2-V

122

R-9-122- HIPOTECA- Por Cédula de Crédito Comercial, emitida em 31 de Julho de 1991, por TECIDOS BRAUN S/A., representada por Alcides Braun e Hilário Braun, no valor de Cr\$ 15.000.000,00, aos juros de 18 % ao mês, com pena convencional de 10 %, e vencimento em 02 de Setembro de 1991, a emitente deu, em Hipoteca Cédular de 2º Grau, sem concorrência de terceiros, ao Banco do Brasil S/A., agência desta cidade, o imóvel constante desta matrícula (R-2-122), conforme registro sob nº 5.549, Livro 3-Auxiliar, deste Ofício.

PROTOCOLO: nº 31.086 de 23.08.1991, Fls.73, Livro 1-E.

Três Passos, 23 de Agosto de 1991. A Of. Ajdte: *Bealio*

ELI IRES STRALIOTTO - custas Cfe. rec. nº 18612. VF.

R-10-122- TÍTULO: Penhora.-DEVEDORA: Tecidos Braun S/A, CGC/MF:877 332 830 001-69, sito a rua Santos Dumont, 373, nesta cidade.-CREDOR: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.-FORMA DO TÍTULO: Mandado de Citação e Penhora nº772, datado de 3 de Setembro de 1996, extraído dos autos do processo de Execução Fiscal nº3717, do Segundo Cartório Judicial desta Comarca, assinado pelo Escrivão Judicial da 2ª vara, Aloísio Hammes, que também subscreve o mandado por ordem do Dr. Juiz de Direito Clóvis Guimarães de Souza, da 2ª vara desta Comarca, e auto de penhora, datado de 22 de outubro de 1996, assinado pelo Oficial de Justiça, Zigomar Antonio Vieira.-Valor: R\$29.053,89.-Imóvel: O imóvel constante da presente matrícula.-DEPOSITÁRIO: Não consta.-CONDIÇÕES: As constantes do mandado.-

PROTOCOLO: 37.785 de 23.10.96.

Três Passos, 19 de Novembro de 1996; O Oficial: *g*

SABINO ARCHANJO MACHADO-Custas -x-.

R-11-122- TÍTULO: Penhora.-DEVEDORA: Tecidos Braun S/A, CGC/MF:877 332 830 001-69, sito a rua Santos Dumont, 373, nesta cidade.-CREDOR: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.-FORMA DO TÍTULO: Mandado de Citação e Penhora nº821-, datado de 27 de Setembro de 1996, extraído dos autos do processo de Execução Fiscal nº3881, do Segundo Cartório Judicial desta Comarca, assinado pelo Escrivão Judicial da 2ª vara, Aloísio Hammes, que também subscreve o mandado por ordem do Exmo. Juiz de Direito, Dr. Clóvis Guimarães de Souza, da 2ª vara, desta Comarca, e auto de penhora, datado de 22 de Outubro de 1996, assinado pelo oficial de Justiça, Zigomar Antonio Vieira.-VALOR: R\$11.252,11.-IMÓVEL: O imóvel constante da presente matrícula.-DEPOSITÁRIO: Não consta.-CONDIÇÕES: As constantes do mandado.-

PROTOCOLO: 37.791 de 23 de Outubro de 1996.

Três Passos, 19 de Novembro de 1996. O Oficial: *g*

SABINO ARCHANJO MACHADO-Custas -x- Recibo nº 39.876

CONTINUA A FOLHA 3



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Três Passos, 22 de JANEIRO de 1976

FLS.

03

MATRÍCULA

122

... R-12-122-TÍTULO: Penhora.-DEVEDORA: Tecidos Braun S/A, CGC/PP-87733283000169, sito a rua Santos Dumont, 373, nesta cidade.-CREDOR: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.-FORMA DO TÍTULO: Mandado de Citação e Penhora nº746, datado de 23 de Outubro de 1996, do Primeiro Cartório Judicial, desta Comarca, extraído dos autos do Processo de Execução Fiscal nº4071, assinado pela escrivã Judicial da 1ª vara, Ana Maria da Cunha Kern, Assina por O.S. nº001/96, pelo Exmo. Juiz de Direito Dr. Clóvis Guimarães de Souza, da Comarca de Três Passos-RS, -e, auto de penhora, datado de cinco de novembro de 1996, assinado pelo oficial de Justiça, Sr. Pedro Ivo Hartmann.-VALOR: R\$14.124,23.-IMÓVEL: O imóvel constante da presente matrícula.-DEPOSITÁRIO: Não consta.-CONDIÇÕES: As constantes do mandado.-PROTOCOLO: 37.860 de 06.11.96.

Três Passos, 19 de Novembro de 1996. O Oficial:

SABINO ARCHANJO MACHADO-Custas .x-

R-13-122- TÍTULO: Penhora. DEVEDORA: Tecidos Braun S/A, CGC 877 332 830001 69, sito a rua Santos Dumont, 373, nesta cidade. CREDOR: Estado do Rio Grande do Sul. FORMA DO TÍTULO: Mandado de Citação e Penhora nº 1014, datado de 19 de novembro de 1996, do segundo cartório Judicial, desta Comarca, extraído dos autos do Processo de Execução Fiscal nº 4281, assinado pelo escrivão Judicial do 2º cartório Aloisio Hammes e pelo Exmo Juiz de Direito Dr. Jerson Moacir Gubert, da Comarca desta cidade. VALOR: R\$ 50.000,00. IMÓVEL: O imóvel constante desta matrícula. DEPOSITÁRIOS: não constam. CONDIÇÕES: As do mandado.

Protocolo: 37.956 de 04.12.96.

Três Passos, 02 de Dezembro de 1997. O Oficial:

SABINO ARCHANJO MACHADO. Custas R.O.00 mis.

Av-14-122 - CANCELAMENTO DE GRAVAMES. Certifico que, ficam cancelados todos os gravames anteriormente descritos sobre esta matrícula, face a adjudicação realizada pelo ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, tudo conforme ofício nº 1156/2002, de 25 de abril de 2002, do Primeiro Cartório desta Comarca, assinado pelo Exmo. Sr. Juiz de Direito, Dr. Dalmir Franklin de Oliveira Junior, juntamente com seus anexos, arquivados neste Ofício.* Referente ao Processo nº 4071 - Exec. Fiscal. PROTOCOLO: 44.988, de 3 de maio de 2002.

Três Passos, 13 de maio de 2002. O Substituto:

CLÓVIS BARALDI MACHADO - custas: 1(uma) ure.- cbm.-

CONTINUA NO VERSO

v23



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.
vº 3

MATRÍCULA

122

R-15-122 - TÍTULO: ADJUDICAÇÃO.- TRANSMITENTE: TECIDO: BRAUN S/A :
CGC MF 87 733 283 0001/69, já qualificada.- ADQUIRENTE: ESTADO DO
RIO GRANDE DO SUL.- FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjudicação, passada-
em 04.11.1999, pela oficial ajudante, Marilei de Fátima da Silva, e
assinada pela Exma. Juíza de Direito, tudo do 1º Cartório Judicial-
desta Comarca, Dra. Luciana Bertoni Tieppo; Auto de Adjudicação, de
16.07.1999.-Não arquivado neste ofício.-IMÓVEL: O constante desta -
matrícula, sem benfeitorias.- VALOR: R\$ 10.000,00 (conforme guia de -
recolhimento de 367/03-IMUNE) -- CONDIÇÕES: Não constam.-
Protocolo nº 46882, livro-1-E, fls. 196, 20.06.2003.
Três Passos, 07.07.2003. A reg. desig. *Stralio*
ELI IRES STRALIO. eis. custas R\$ 86,30 rec.nº 39.447.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS - RS

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

MATRÍCULA: 122

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros e arquivos
existentes neste Ofício, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73. Dou fé.

Data: 02/06/2008

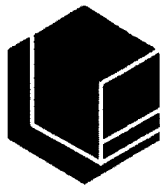
Valor total: R\$ 25,40

Selo: 0697.03.0700006.01474, 0697.01.0800001.02106, 0697.01.0800001.02107,
0697.01.0800001.02108

Bianca Castellar de Faria - Titular

Caroline Fuchs - Escrevente Autorizada

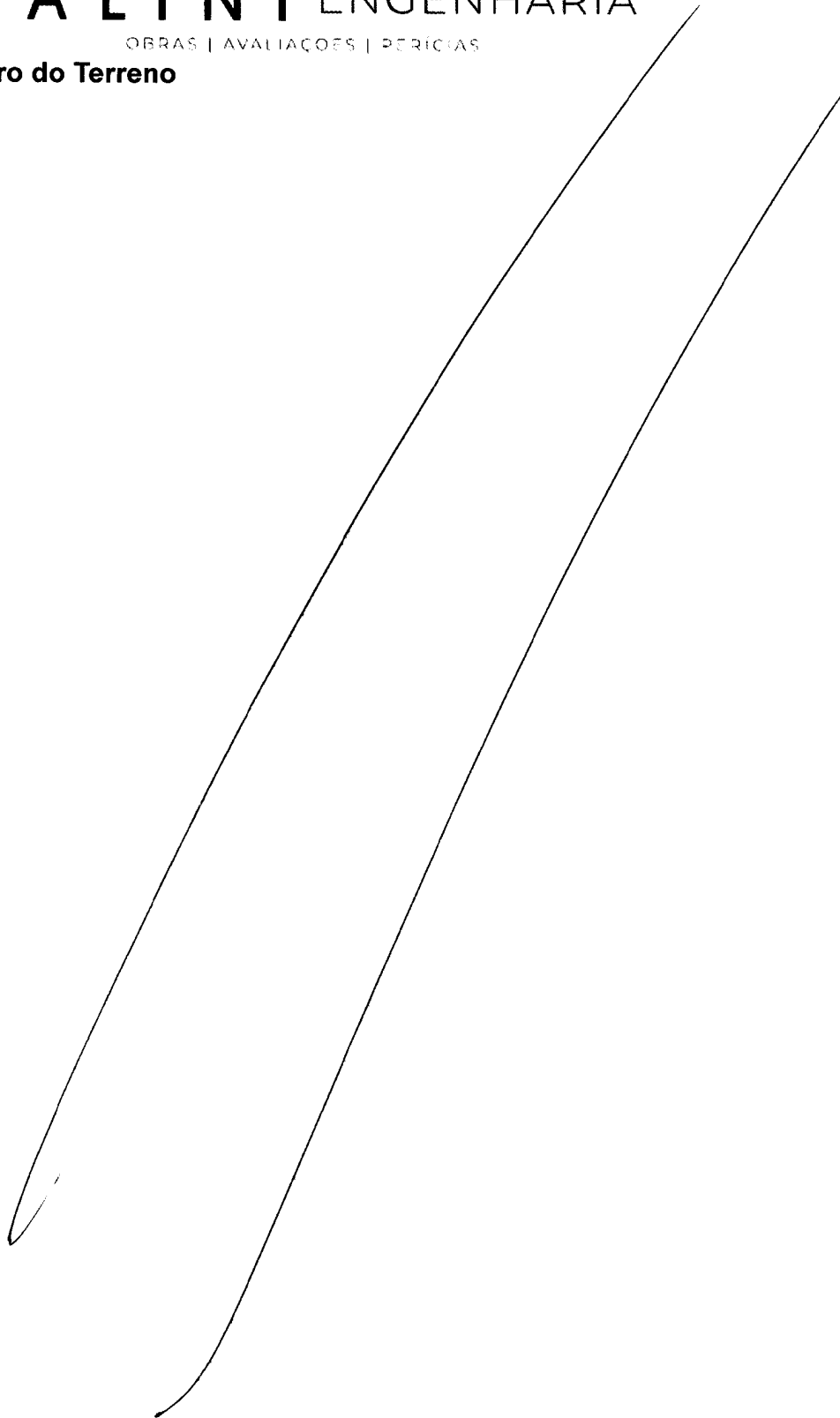
CONTINUA A FOLHAS

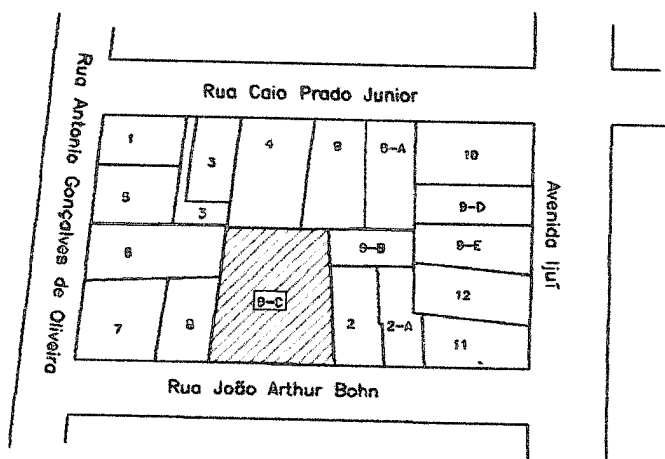
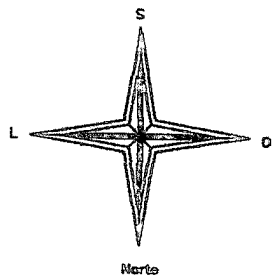


LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14.1.2. Cadastro do Terreno

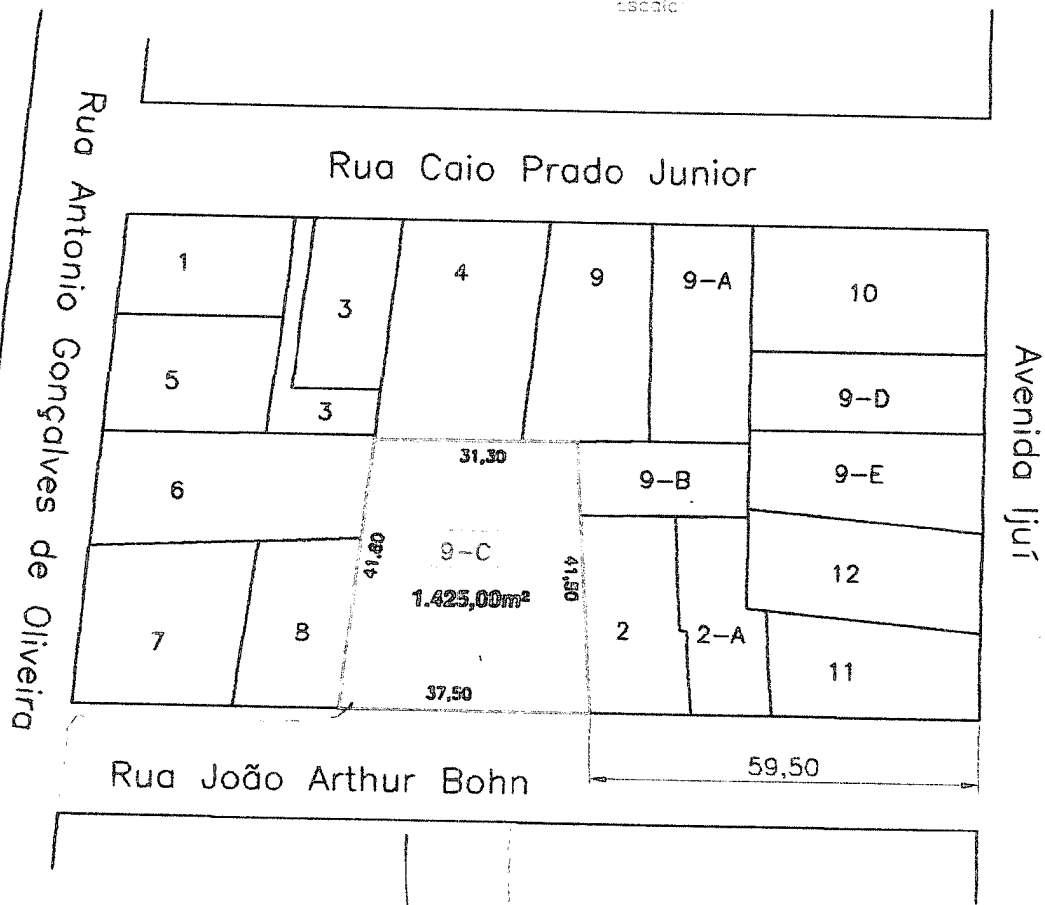




PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

IMPLANTAÇÃO DA OBRA NO LOTE

Escala:



PREFEITURA MUNICIPAL TRÊS PASSOS - RS CADASTRO	IMÓVEL: Lote urbano sem benfeitoria	ESCRITURA Nº Fôlha: 331	Quadra: 331 Lote: 9-C
	Endereço do Imóvel: Três Passos - RS	Lado/Esquina: Par	ÁREAS: Terreno: 1.425,00m²
Data: 10/03/10	Assinatura: Misto	Natureza: Levantamento	Cadastro: Paulo Amarim
Q DE:		CONSTRUÇÃO:	
PROPRIETÁRIO: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS PASSOS Depto. Aut. Fiscalização e Cadastro	
RESP. pelo D. A. F.		RESP. pelo D. A. F.	



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TRÊS PASSOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE



LAUDO DE VISTORIA nº 138/2021

Requerente: Secretaria Municipal de Obras e Viação

Assunto: Resposta ao MEMO SMOV nº. 462/2021

Atendendo à solicitação da Secretaria Municipal de Obras e Viação, efetuou-se vistoria em um lote urbano registrado sob Matrícula nº. 122 no C. R. I. de Três Passos. O terreno está na quadra 331, possui 1.425m², tendo frente de 37,5 metros para a Rua João Arthur Bohn.

O imóvel possui desnível em relação à rua e em relação aos terrenos lindeiros. Em seu interior não foram constatadas edificações. Existe uma vegetação esparsa, composta, em sua maioria, por exemplares arbóreos de espécies exóticas, como Abacateiros, Amoreiras e Legustres. Próximo ao limite do lote com o passeio público, há o depósito de restos de limpeza de pátios, provavelmente depositados ali por moradores do entorno. São restos de galhos, grama, folhas e resíduos sólidos (plásticos, pedaços de mobília, latas). Parte do terreno (metade dos fundos) é utilizada para cultivo de hortaliças, milho e feijão.

Na porção central do terreno há uma vala, ao que tudo indica, escavada, que no ato da vistoria estava com água acumulada. A vala cruza o imóvel numa linha sudoeste-nordeste. Suas bordas possuem exemplares esparsos de Lírio-do-brejo.

Numa primeira análise, o presente Laudo inclina-se pela não ocorrência de área de preservação (APP) no imóvel, visto que a vala aparenta ter sido artificialmente escavada, a água existente está parada e nos imóveis lindeiros não se tem registros de incidência de áreas de preservação. O mapa que traz o rol de quadras urbanas que possuem áreas de preservação (o mapa é um anexo da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Três Passos), traz a quadra 331 como sem APP. Foram vistoriadas as bocas-de-lobo existentes nas proximidades do lote - especificamente as situadas na esquina da Rua João Arthur Bohn com a Rua Antônio Gonçalves de Oliveira – com o intuito de verificar se havia fluxo hídrico na rede de drenagem pluvial, o que poderia indicar a presença de nascentes a montante (como no lote em pauta). Não foi visto fluxo de água nas bocas-de-lobo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TRÊS PASSOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE



Para dirimir qualquer dúvida e resguardar o erário, visto que o referido lote é cogitado para ser recebido pelo Município em substituição à parte da dívida do Estado do RS com Três Passos, recomendo que o lote seja igualmente analisado – quanto à existência ou não APP – por outro profissional. Sugiro a análise por profissional da área de Geologia. Friso que o Município realizou o processo seletivo simplificado nº. 069/2021, já homologado, cuja finalidade é a contratação de Geólogo para atuar na Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Em anexo, consta Relatório Fotográfico do imóvel, em consonância com o que foi aqui descrito.

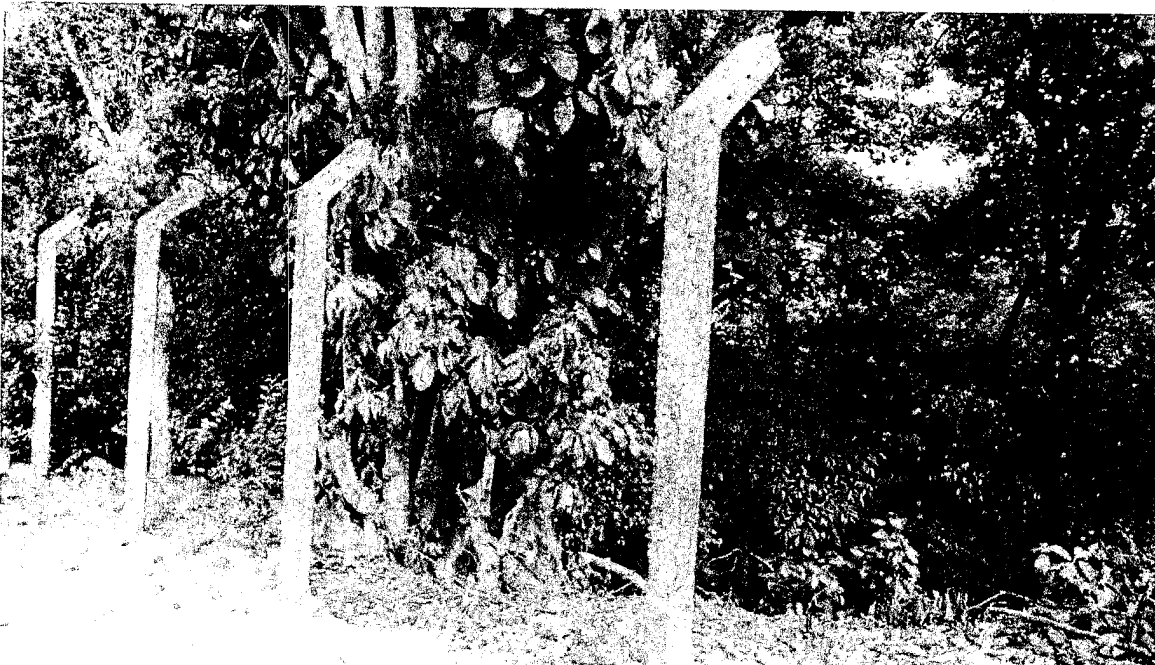
Três Passos, 13 de setembro de 2021.

Diego Hider Maciel
Biólogo CRBio 58906-03



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – ANEXO DO LAUDO DE VISTORIA Nº. 138/2021

Foto
01 –
Vista
da
frent
e do
imóv
el a
partir
da
Rua
João
Arth
ur
Bohn
. Vê-
se
Abac
ateir
os,
Legu



stres e percebe-se o desnível do lote em relação à Rua



Foto 02 – Vista da vala no interior do lote, com água parada

Três Passos, 13 de setembro de 2021.



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

Metodologia científica – MODELO DE REGRESSÃO LINEAR – com utilização de inferência estatística para calcular o valor/m² do terreno padrão.

14.3.1 CÁLCULO DO LOTE PADRÃO

14.3.1. 1 PESQUISA DADOS DE MERCADO

14.3.1. 1 PESQUISA DADOS DE MERCADO

Foi feita pesquisa de mercado de terrenos na cidade de Três Passos, com características comerciais ou multifamiliares. Foram colhidos 27 dados, e os mesmos lançados em programa de inferência estatística, através do método comparativo de dados de mercado, para obter valor do lote.

Para cálculo do terreno padrão usamos os seguintes dados:

Dado	Endereço	Observação	AREA TOTAL	Ano do dado	FRENTE	Localização	ESQUINA	Venda/oferta	VALOR/M ²
1	Av Julio de Castilhos l=03 q=39	becker comprou em frente a praça - Luis Swade - 55 99696-7996	948,19	5	21,64	4	1	1	1371
2	av Gen Daltro Filho	em frente padaria Schneider - Arq Luis Canova 55 3522 1472	472,5	5	13,5	2	1	2	1058
3	av ijui, em frente a extinsul	Pindorama - Tonho Rebelato 559962 5770	1800	28	45	1	1	2	222,22
4	av Julio de Castilhos ao lado loja Itapema e BS farmacias	Centro - terreno Nipo Lotérica - 55 3522 1207	483	28	10	4	1	2	2070,4
5	av Ijuí (em frente Retifica União)	Centro - Dr Lauro Borth 55 99962 4551	465	28	14	2	1	2	800
6	Av Jose de Alencar, em frente lavagem do posto do nego	Weber - Imb Raimann & Seghetto - Miria 3522 2040	530	28	14	0	1	1	280
7	AV JULIO DE CASTILHOS AO LADO 1589	Centro - Predio Mode Pe - Beto Canova 55 9976-7826	569,35	45	12	2	1	1	878,19
8	av Julio de Castilhos, ao lado 1725	centro - nova loja QQ - Beto Canova 55 99976-7826	1000	45	20	3	1	1	800
9	av ijui, ao lado 363	centro - terreno do Lirio - 55 3522 3591	1356	45	28,86	3	1	1	1106,19
10	av JULIO de Castilhos, 1403 - restaurante do Mila	Centro - Mila Pizzaria 55 3522 2442	428,02	45	23,42	3	1	1	1635,43
11	av Santos Dumont (ao lado materiais Muller)	terreno da sapataria do Divino	680	45	15	2	1	2	801,47
12	av julio de castilhos - nipo ao lado otica martins	Centro - terreno Nipo Lotérica - 55 3522 1207	420	15	10	4	0	2	2380
13	Rua Getulio Vargas q=30 l=1a	Centro - Valdir Wathier 55 3522 2856-lado autotintas	412	20	15	2	1	1	1092
14	Av Julio de Castilhos l=10 q=44	Centro Valdir Eckert - em frente cinema -55 3522 1044	190	5	10	4	1	1	3157



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

15	RUA BORGES DE MEDEIROS (A LADO antiga Padaria avenida)	centro - imb reimann & seghetto - (terreno do Dina) - jun 2020 - cod T500	600	57	20	2	1	2	833,33
16	Av Ijuí	centro - ao lado do Parque de maquinas - imb reimann & Seghetto - jun 20	1425	57	15	2	1	2	421,05
17	rua 3 de outubro / rua Bento Gonçalves	centro - terreno do clube -Ernanildo Matos 55 3522 2461 - jun 20 - cod T1000	621,47	57	18	2	2	2	1045,91
18	Rua Gaspar Silveira Martins, 13, 14 e 08	centro - prox ao colegio ipiranga - reimann & seghetto - jun 2020 - t928	1000,77	57	21	1	1	2	289,78
19	Rua Getulio Vargas, ao lado Banco Brasil	Centro - Valdir Wathier 55 3522 2856	800	57	20	4	1	1	1500
20	Rua Getulio Vargas, 1038 matricula 11.193	centro - Claudia Rocha - 44 9904-8585	602,8	57	13,7	4	1	1	1575,98
21	Rua Getulio Vargas, ao lado Banco Brasil	Centro - Valdir Wathier 55 3522 2856	800	57	20	4	1	1	1500
22	R João Arthur Bonhn,Três Passos 27°27'35,85" 53°55'24,62"	Imob Cidade 35229222	550	68	18	0	1	2	445,45
23	R Daltro Filho,centro,Três Passos 27°27'10,52" 53°56'02,10"	Bender Imoveis 32553602	962	68	22,05	4	1	2	987,52
24	R João Arthur Bonhn,Três Passos 27°27'35,83" 53°55'27,29"	Imob Cidade 35229222	450	68	15	0	1	2	444,44
25	R Daltro Filho, 435 - Três Passos	Paulo Grafitti - 55 99601-8098	397,5	56	12	2	1	1	880,5
26	R Gaspar S. Martins esq Waschington Luis 3P 27°27'31,70" 53°54'12,72"	Imob. Cidade 3522 9222	437	68	23	1	2	1	617,84
27	Av JULIO de Castilhos, 1373 esq rua tupi	Laurino 55 99962-4676	1196,18	56	23,94	3	2	1	922,81
28	Av Costa e Silva (quadra 130 lote 02)	shopping das frutas - vendedor Vateri Neckel - jan2021	428,11	60	19	2	1	1	1167

14.3.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

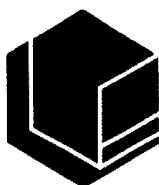
Segundo seção 9 da ABNT NBR 14.653-2:2011

Utilizando o modelo de regressão para obter o valor de cada lote

MODELO: TERRENOS COM VOCAÇÃO COMERCIAL E/OU NAS PROXIMIDADES DAS PRINCIPAIS AVENDIDAS.

Data: 28/08/2021

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

DADOS

Total da Amostra : 28
Utilizados : 28
Outlier : 1

VARIÁVEIS

Total : 7
Utilizadas : 3
Grau Liberdade : 25

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,96227
Determinação : 0,92596
Ajustado : 0,92004

F-SNEDECOR

F-Calculado : 156,33636
Significância : < 0,01000

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	78
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	96

15. VARIAÇÃO

Total : 11,15302
Residual : 0,82573
Desvio Padrão : 0,18174

D-WATSON

D-Calculado : 1,79762
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 18244,775565 * X_1^{-0,624235} * 2,718^{(0,412884 * X_2)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

15.1 AMOSTRA

Média : 1081,55
Variação Total : 11850423,42
Variância : 423229,41
Desvio Padrão : 650,56

15.2 MODELO

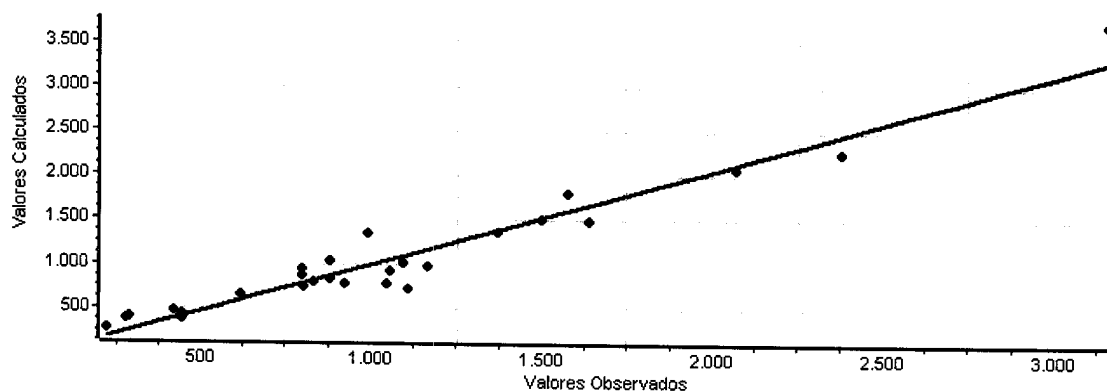
Coefic. Aderência : 0,92228
Variação Residual : 921010,83
Variância : 36840,43
Desvio Padrão : 191,94



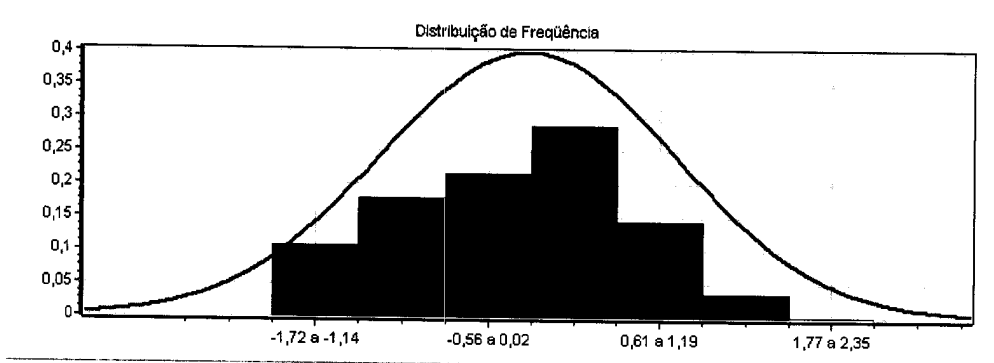
LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

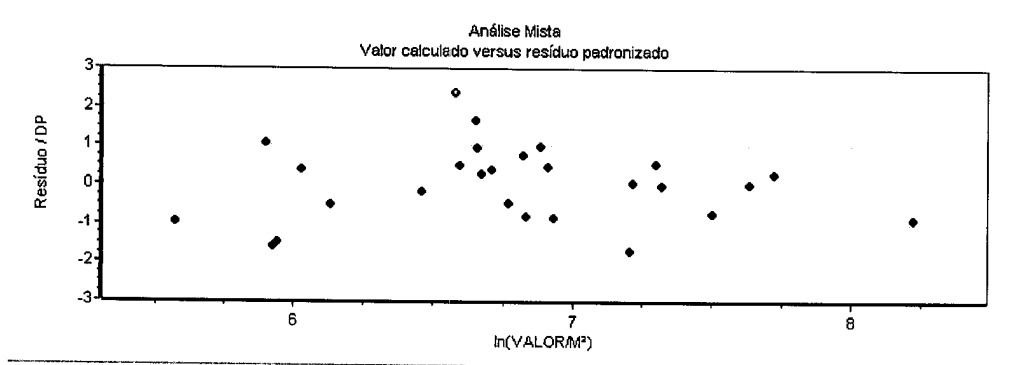
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ AREA TOTAL



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

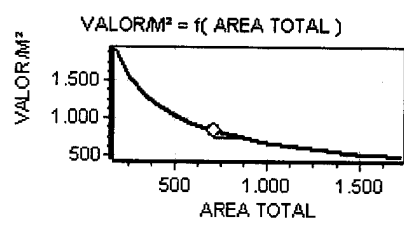
AREA TOTAL DO LOTE

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 190,00 a 1800,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -11,90 % na estimativa



* ano do dado

ano do dado

1= jan de 2016

5 = maio de 2016

12 = dez 2016 ...

24 = dez 2017 ...

36 = dez 2018 ...

48 = dez 2019...

57 = set 2020

68 = ago 2021

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 5,00 a 68,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

* FRENTE

frente do lote m

Tipo: Quantitativa

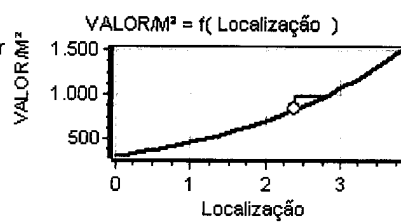
Amplitude: 10,00 a 45,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₂ Localização

0= transversais a uma quadra da Av Julio de Castilhos, Av Ijuí, Av Costa e Silva trechos não citados nos demais itens.

1= As Ruas paralelas a Julio de Castilhos (santos dumont e gen daltro filho e gaspar Silveira Martins) e as perpendiculares ate uma quadra da Julio de Castilhos, exceto a 1ª quadra tanto de um lado como de outro da getulio vargas. Na Av Ijuí da Casa Grande até o trevo, e da Av Costa e Silva a partir da Feicap o trevo; toda Av duque da Caxias; perpendiculares a av Julio de Castilhos, Av Ijuí, Av Costa e Silva, uma quadra de distancia ;





LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

2 = Av Santos Dumont trecho entre a Rua Getulio Vargas e Rua Visconde de Maua;
Rua Gen Daltro Filho entre a Rua Getulio Vargas e Rua Borges de Medeiros; rua
Borges de Medeiros trecho entre a Av Julio de Castilhos e Rua Gen Daltro Filho;
Rua Bento Gonçalves trecho entre Av Santos Dumont e Rua Gen Daltro Filho; Av
Costa Silva da Duque de Caxias ate a Feicap.

3= TRECHO da Av julio de Castilhos/ Av Costa e Silva entre da visconde de Maua
ate o Av Duque de Caxias / E TRECHO Av Julio de castilhos/ Av Ijuí da Gen Osorio
ate Casa Grande;

4= TRECHO DA av Julio de Castilhos entre Visconde de Maua e Gen Osorio e
quadras da Getulio Vargas entre Santos Dumont e Gen daltro filho TRECHO Rua
Getulio Vargas da rua Gen Daltro Filho ate Av Santos Dumont

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 18,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

* ESQUINA

ESQUINA = 2
=1

MEIO DO LOTE

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* venda/ oferta

venda =1

oferta = 2

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

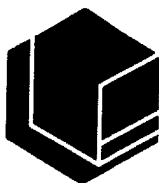
Y VALOR/M²

VALOR POR METRO QUADRO DO IMÓVEL

Tipo: Dependente

Amplitude: 222,22 a 3157,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

15.2.1 VARIÁVEL	Escala Linear	15.2.1.1 T-STUDENT 15.2.1.2 CALCULADO	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,92004)
-----------------	---------------	--	------------------------------------	--

X ₁ AREA TOTAL	ln(x)	-8,76	0,01	0,68711
X ₂ Localização	x	15,52	0,01	0,18245

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

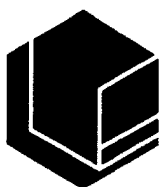
Variável	Forma Linear	AREA TOTAL	Localização	VALOR/M ²
X ₁	ln(x)		83	87
X ₂	x	2		95
Y	ln(y)	-46	84	

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo seção 9 da ABNT NBR 14.653-2:2011

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - UTILIZAÇÃO DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

TERRENO							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	P	II	P	I	P
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	2	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	3	Admitida para apenas uma variável, desde que:		Admitida, desde que:	



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

		CONDIÇÕES DE AVALIAÇÃO		REQUISITOS			
				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		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		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	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	3	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	3	2%		5%	
Total de pontos obtidos		16		GRAU ATINGIDO		II	
Observações		III		II		I	
Pontos Mínimos		16		10		6	
Itens obrigatórios no grau correspondente		2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no Grau II		2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no Grau I		Todos, no mínimo no Grau I	
GRAU DE PRECISÃO							
VALOR CENTRAL ESTIMADO NO MODELO DE REGRESSÃO				GRAU ATINGIDO			
Intervalo confiança de 80% entorno estimativa	MÍNIMO			III			
	MÁXIMO			Observações			
Desvios relativos do intervalo ao valor estimado	MÍNIMO			Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central			
	MÁXIMO			III	II	I	
AMPLITUDE TOTAL			24,58 %	≤30%	≤40 %	≤50%	

GRAU DE PRECISAO DO METODO MODELO DE REGRESSAO **GRAU III**

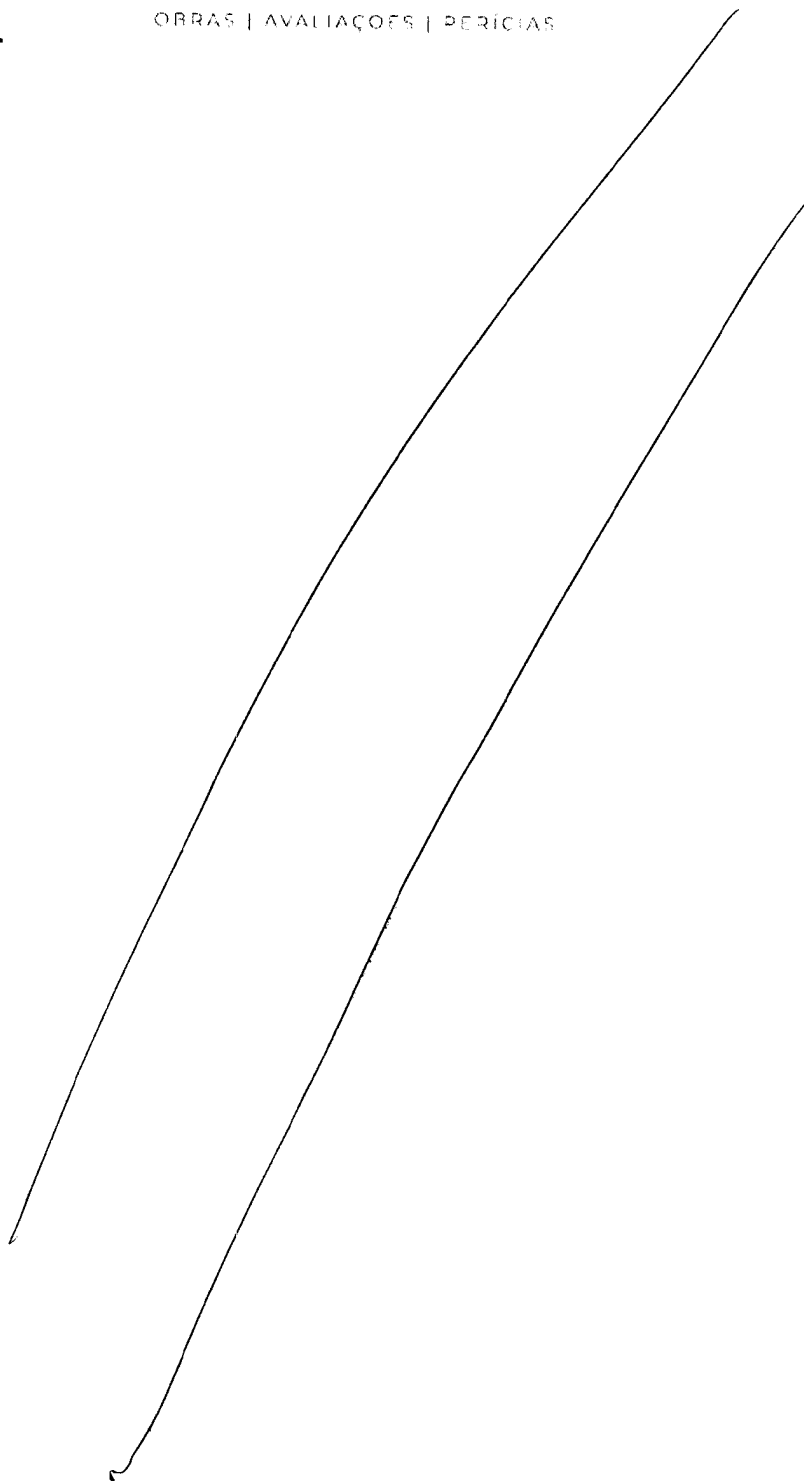
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MODELO DE REGRESSAO **GRAU II** (pois não atingido todos os requisitos do item 9.2.1.1 da NBR 14.653 -2)



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14.5 ART/RRT





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



CREA-RS
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul

ART Número
11489906

Tipo: MÚLTIPLA MENSAL	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL	ART Vínculo: 11475639
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: SUBSTITUIÇÃO DE ART	

Contratado

Carteira: RS085464 **Profissional:** LALINI LUZIANE OPPERMANN SCHNEIDER **E-mail:** laliniengenharia@hotmail.com
RNP: 2203917717 **Título:** Engenheira Civil, Engenheira de Segurança do Trabalho
Empresa: LALINI OPPERMANN SCHNEIDER & CIA LTDA-EPP. **Nr.Reg.:** 105815

Contratante

Nome: (ART MÚLTIPLA)	E-mail:		
Endereço:	Telefone:	CPF/CNPJ:	
Cidade:	Bairro.:	CEP:	UF:

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:	CPF/CNPJ:	UF:	
Endereço da Obra/Serviço:	CEP:	ID:	
Cidade: INDETERMINADO	Bairro:	Vlr Contrato(R\$):	Honorários(R\$):
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Ent.Classe: APERC	Prev.Fim: 30/09/2021	Ent.Classe: APERC
Data Início: 01/09/2021	Prev.Fim: 30/09/2021		

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	5,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 21/09/2021

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima LALINI LUZIANE OPPERMANN SCHNEIDER Profissional	De acordo ART MULTIPLA Contratante
---------------------	---	---

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.



Contratado

Nr.Carteira: RS085464 Profissional: LALINI LUZIANE OPPERMANN SCHNEIDER E-mail: laliniengenharia@hotmail.com
Nr.RNP: 2203917717 Título: Engenheira Civil, Engenheira de Segurança do Trabalho
Empresa: LALINI OPPERMANN SCHNEIDER & CIA LTDA-EPP. Nr.Reg.: 105815

Contratante

Nome: (ART MÚLTIPLA)	Telefone:	E-mail:	CPF/CNPJ:
Endereço:	Bairro:	CEP:	UF:
Cidade:			

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE TRES PASSOS CNPJ/CPF:87613188000121
Endereço: SANTOS DUMONT,75-CENTRO-98600000-Três Passos
Início:20/08/2021 Término:30/09/2021 Nº Contrato:5065/2021 Valor contrato(R\$): 950.00
Observação: ENDEREÇO DA OBRA: RUA GUARANI, LOTE 63 QUADRA 08 - MATRICULA 6528 - TRES PASSOS RS
PROPRIETARIO: BRIGA MILITAR DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
ATIVIDADE: AVALIAÇÃO DO IMOVEL RESIDENCIAL UTILIZANDO INFERENCIA ESTATISTICA COM MODELO DE REGRESSÃO PROPRIO, LAUDO COMPLETO, PRECISÃO III E FUNDAMENTAÇÃO II, conforme nbr 14653-2;
DESCRIÇÃO DO IMOVEL: CASA RESIDENCIAL COM AREA DE 142,025M², COM TERRENO DE 315,00M²;

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE TRES PASSOS CNPJ/CPF:87613188000121
Endereço: SANTOS DUMONT,75-CENTRO-98600000-Três Passos
Início:20/08/2021 Término:30/09/2021 Nº Contrato:5065/2021 Valor contrato(R\$): 950.00
Observação: ENDEREÇO DA OBRA: RUA DAVID CANABARRO LOTE 07 QUADRA 49 - MATRICULA 9775 - TRES PASSOS RS
PROPRIETARIO: 5º BATALHAO DA BRIGADA MILITAR DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
ATIVIDADE: AVALIAÇÃO DO IMOVEL TERRENO COMERCIAL UTILIZANDO INFERENCIA ESTATISTICA COM MODELO DE REGRESSÃO PROPRIO, LAUDO COMPLETO, PRECISÃO III E FUNDAMENTAÇÃO II, CONFORME NBR 14653-2;
DESCRIÇÃO DO IMOVEL: TERRENO DE AREA DE 830,00M²;

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE TRES PASSOS CNPJ/CPF:87613188000121
Endereço: SANTOS DUMONT,75-CENTRO-98600000-Três Passos
Início:20/08/2021 Término:30/09/2021 Nº Contrato:5065/2021 Valor contrato(R\$): 950.00
Observação: ENDEREÇO DA OBRA: RUA JOAO ARTHUR BOHN - MATRICULA 122- TRES PASSOS RS
PROPRIETARIO: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
ATIVIDADE: AVALIAÇÃO DO IMOVEL TERRENO UTILIZANDO INFERENCIA ESTATISTICA COM MODELO DE REGRESSÃO PROPRIO, LAUDO COMPLETO, PRECISÃO III E FUNDAMENTAÇÃO II - CONFORME NBR 14653-2;
DESCRIÇÃO DO IMOVEL: TERRENO DE AREA DE 1425,00M²;

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE TRES PASSOS CNPJ/CPF:87613188000121
Endereço: SANTOS DUMONT,75-CENTRO-98600000-Três Passos
Início:20/08/2021 Término:30/09/2021 Nº Contrato:5065/2021 Valor contrato(R\$): 950.00
Observação: ENDEREÇO DA OBRA: AV DULQUE DE CAXIAS LOTE 16 QUADRA 97 - MATRICULA 6587 - TRES PASSOS RS
PROPRIETARIO: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
ATIVIDADE: AVALIAÇÃO DO IMOVEL TERRENO COMERCIAL COM BENFEITORIAS, UTILIZANDO M METODO EVOLUTIVO, LAUDO COMPLETO, FUNDAMENTAÇÃO II, CONFORME NBR 14653-2;
DESCRIÇÃO DO IMOVEL: TERRENO DE AREA DE 895,00M² E DA BENFEITORIAS 159,72 M²;

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE TRES PASSOS CNPJ/CPF:87613188000121
Endereço: SANTOS DUMONT,75-CENTRO-98600000-Três Passos
Início:20/08/2021 Término:30/09/2021 Nº Contrato:5065/2021 Valor contrato(R\$): 1500.00
Observação: ENDEREÇO DA OBRA: AV COSTA E SILVA - LOTE 22 QUADRA 131 - MATRICULA 9804 - TRES PASSOS RS
PROPRIETARIO: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
ATIVIDADE: AVALIAÇÃO DO IMOVEL TERRENO COMERCIAL COM BENFEITORIAS, UTILIZANDO METODOS INVOLUTIVO E NA SEQUENCIA METODO EVOLUTIVO, LAUDO COMPLETO, FUNDAMENTAÇÃO II, CONFORME NBR 14653-2;
DESCRIÇÃO DO IMOVEL: CONSTRUÇÃO DE 509,07 M² TERRENO DE AREA DE 7.819,14M²;

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima Profissional	De acordo Contratante
---------------------------	---	---