

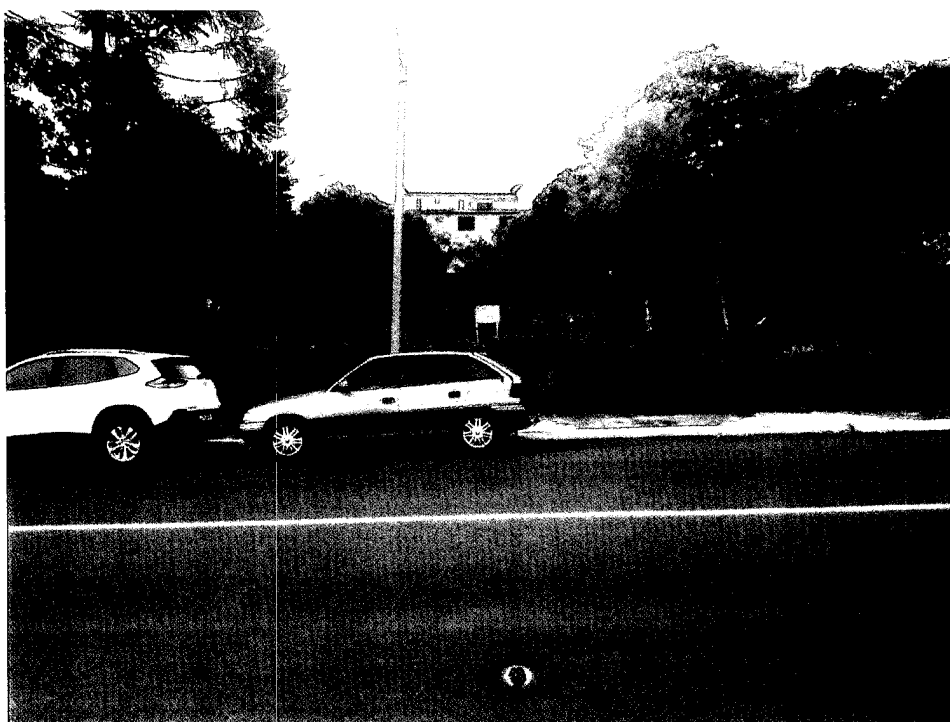


L A L I N I ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

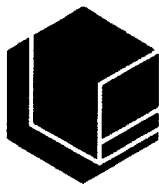
LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 037/2021



TERRENO URBANO

Rua David Canabarro



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO 037/2021

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno Urbano, matrícula nº 9775 do CRI de Três Passos-RS – av2/9775 – 19/05/1987

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 David Canabarro, centro de Três Passos-RS, pertencente a quadra 49 e sendo lote 7.

Área Terreno

830,00 m²

Área Benfeitoria (s)

Sem benfeitorias.

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

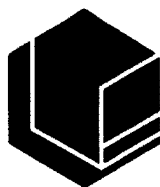
Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 218.000,00 (duzentos e dezoito mil reais)

Avaliadores

Engª Lalini Oppermann Schneider – Crea 85.464 D

Três Passos/RS, 17 de setembro de 2021

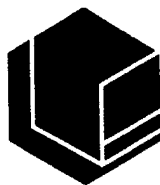


L A L I N I ENGENHARIA

OBRA | 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	5
7.1 TERRENO.....	5
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9. METODOLOGIA.....	8
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	10
11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO	11
12. CONCLUSÃO	15
13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	15
14. ANEXOS.....	16
14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	16
14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS	17
14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO/ PESQUISA DE DADOS DE MERCADO.....	24
14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	32
14.5 ART/RRT	35



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 9775**, 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 4239**;

- Cadastro fornecido pela Prefeitura Municipal de Três Passos/RS do referido terreno constando situação e localização do lote dentro da quadra, e suas medidas.

- 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.

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

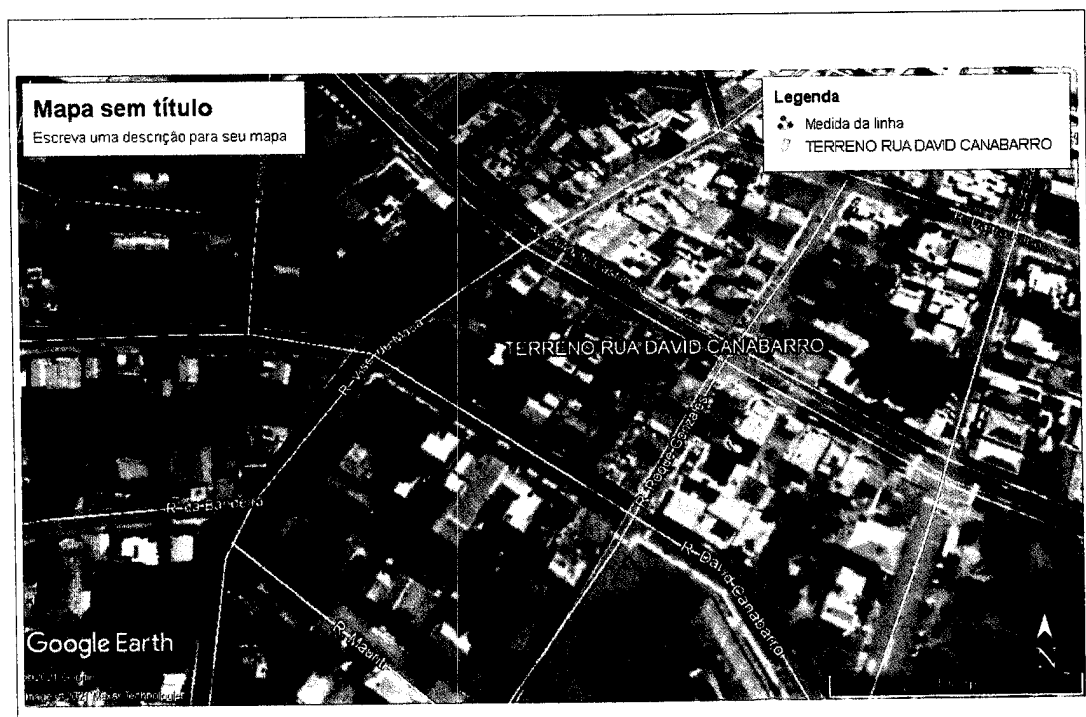
6. ENDEREÇO

Rua David Canabarro

Centro – Três Passos/RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

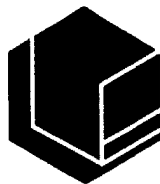
7.1 TERRENO



Latitude: 27°27'14,89"S

Longitude: 53°56'09,70"O

Fonte: Google Earth Pro



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

Identificação

Descrição conforme a Matrícula nº 9775 "IMÓVEL: Lote urbano nº 7, da quadra nº 49, com a área de 830m², situado nesta cidade, confrontando ao NORTE, com os lotes nºs 4 e 5; ao SUL, com a rua David Canabarro, numa frente de 24,50 metros; ao LESTE, com o lote nº 8; e, a OESTE, com o lote nº 6."

Características da região e entorno

Atividade predominante: comercio/ residencial

Padrão construtivo do entorno: normal/baixo

Zoneamento: urbano

Tráfego de pedestres: baixo

Tráfego de veículos: normal

Pavimentação do logradouro: asfalto

Pavimentação do passeio: com pavimentação

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

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

Influências valorizastes: Sem influências valorizastes,

Influências desvalorizastes: Sem influências desvalorizastes,

Características do Imóvel

Formato do terreno: irregular

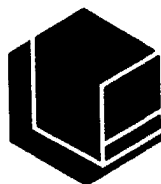
Situação de quadra: meio de quadra

Cota: 438,00

Vegetação: rasteira

Uso do solo: sem uso

Acesso: rua pavimentada



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

Topografia: plano	
Tipo de cercamento: Sem cercamento	
Superfície: Argiloso	
Área do terreno: 830,00 m²	
Medida da frente do terreno: 24,50 m	Confrontação da frente: rua David Canabarro
Medida lateral 1 do terreno: 34,00 m	Confrontação da lateral 1: lote 06
Medida lateral 2 do terreno: 34,00 m	Confrontação da lateral 2: lote 08
Medida dos fundos do terreno: 24,45 m	Confrontação dos fundos: lote 04 e lote 05

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 homogeneização: xx dados utilizados

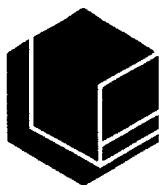
Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência.

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

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO 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)	830,00
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



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

11.1.3 RESULTADOS LOTE

11.1.3.1 RESULTADOS DA MODA/MEDIANA PARA 80% DE CONFIANÇA

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-9,41%	248,90	R\$206,587,00
Calculado	-	274,76	R\$228.050,80
Máximo	11,65%	303,30	R\$251,739,00

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	233,55	R\$ 193,843,18
Calculado	---	307,92	R\$ 228.050,80
Máximo	+15%	354,11	R\$ 262.258,42
Valor calculado: R\$ 218.000,00 (ARREDONDO) – UTILIZADO -5% da media calculada, por serem maioria dados de ofertas.			

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

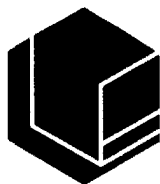
R\$ 218.000,00

(DUZENTOS E DEZOITO MIL REAIS)

Data de referência da avaliação AGO/2021

O presente laudo tem, em 10 (dez) folhas impressas em um só lado, todas rubricadas e sendo a última datada e assinada, acompanhando dos anexos, totalizando documentos, totalizando 29 (vinte e nove) folhas

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



LALINI ENGENHARIA

OBRA | AVALIAÇÃO | PERÍCIAS

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

Engª Lalini Oppermann Schneider

CREA/RS 085.464 D

Lalini Oppermann Schneider & Cia Ltda

03.430.900/0001-67

Três Passos/RS 17 de setembro de 2021.

14. ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS



Frente para rua David Canabarro



Vista interna do lote



Rua de Acesso



Vista interna do lote



Vista interna do lote



Rua de Acesso

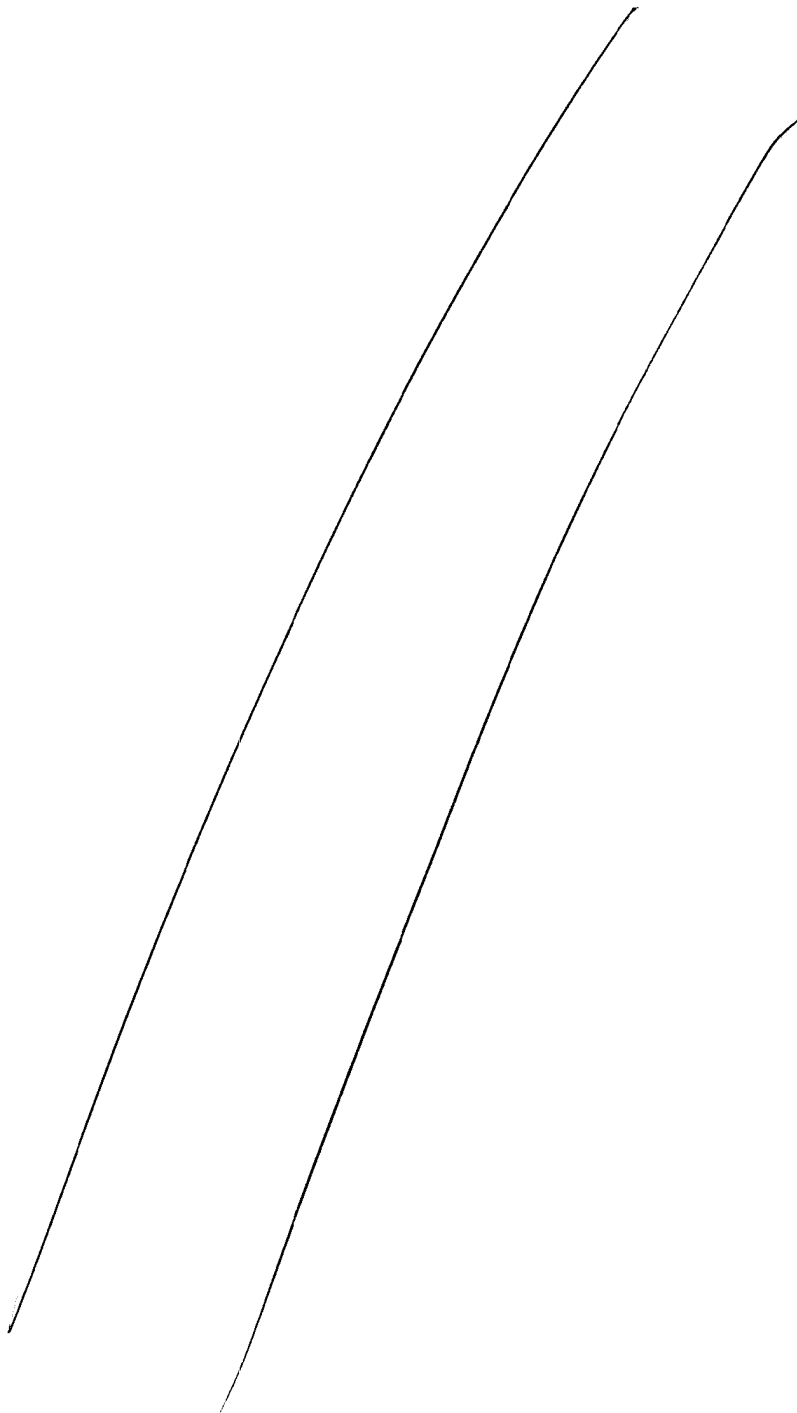


LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

14.2.1. Matrícula/certidão



MATRÍCULA



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

Três Passos, 19 de MAIO de 1987

FLS.
1

MATRÍCULA

9775

IMÓVEL: Lote urbano nº 7, da quadra nº 49, com a área de 830m², situado nesta cidade, confrontando ao NORTE, com os lotes nºs 4 e ao SUL, com a rua David Canabarro, numa frente de 24,50 metros; LESTE, com o lote nº 8; e, a OESTE, com o lote nº 6.

PROPRIETÁRIOS: ALBANO ALMIRO POTT, marceneiro, casado com NELCY de afazeres domésticos, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: nº 18.722, de 17.04.1961, deste ofício.

Três Passos, 19 de maio de 1987. A adjte: *Elialotto*
ELI IRES STRALIOTTO. eis. custas cz\$ 62,10.

AV-1-9775- Certifico que, sobre o imóvel constante da presente matrícula, foi construído no ano de 1964, um galpão de madeira, coberto com telhas de barro, medindo 18,00 x 15,00 metros, pelo proprietário, Albano Almiro Pott, tudo conforme consta na certidão nº 187 expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 06.05.1987 arquivada neste ofício.

Três Passos, 19 de maio de 1987. A adjte: *Elialotto*
ELI IRES STRALIOTTO. eis. custas cz\$ 31,05.

R-2-9775- Nos termos da CARTA DE ARREMATACÃO, expedida em 16 de março de 1981, pelo escrivão designado do cartório judicial da 1ª Vara desta Comarca, Antonio Wilmar de Moura, e, assinado pelo Exmo. Sr. Marco Antonio Ribeiro de Oliveira, MM Juiz de Direito da 1ª Vara extraída dos autos da reclamatória Trabalhista nº 1.853-133/67, que Theobaldo Arthur Schenkel, moveu contra os proprietários acima qualificados, coube à arrematante: 5º BATALHÃO DA BRIGADA MILITAR DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, neste ato representada pelo Major sr. Almerindo Santos de Carvalho, pelo maior lance oferecido que foi de R\$ 4.000,00, sendo pelo imóvel R\$ 2.000,00; e, pelo galpão também por R\$ 2.000,00.- CONDIÇÕES: As da carta de arrematação.- Protocolo nº 24.361, de 28.04.1987:

Três Passos, 19 de maio de 1987. A adjte: *Elialotto*
ELI IRES STRALIOTTO. eis. custas cz\$ 430,50.

1024-2

1024-2

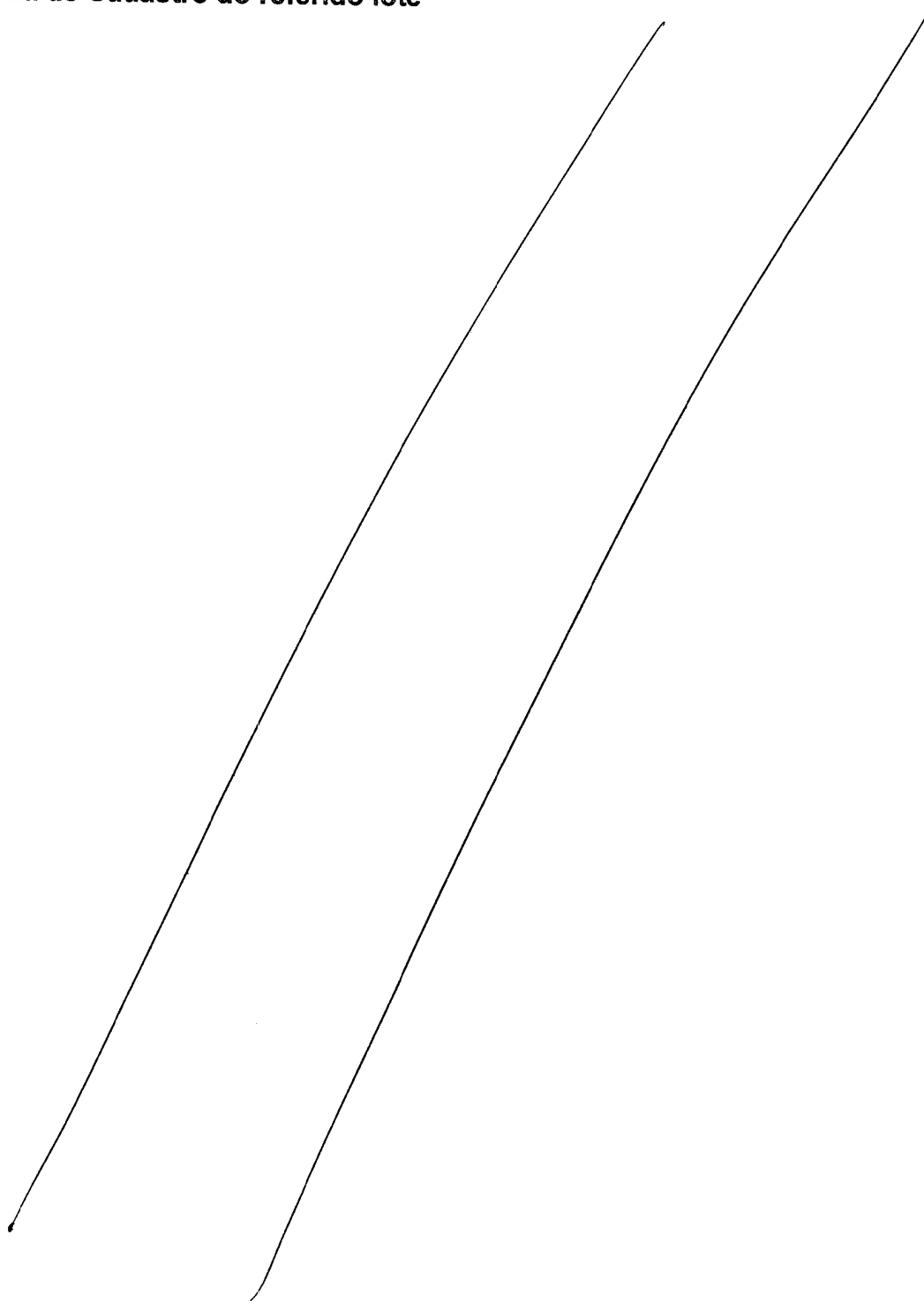
[Assinatura]



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14.2.2 Folha de Cadastro do referido lote



221 87

104/87

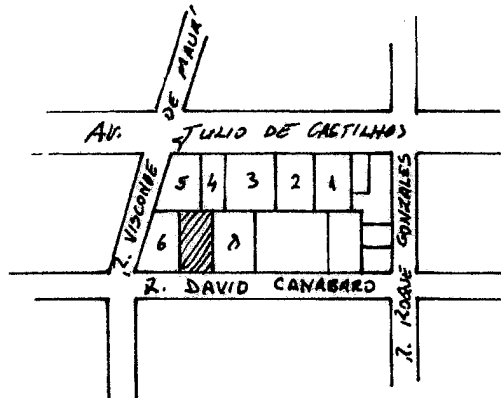
PLANTA DE SITUAÇÃO

EQUIPAMENTO URBANO E PERFIL

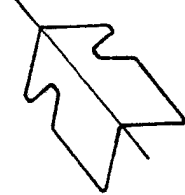
ESCALA : 1:5000

AÇÃO

- ☐ 1
☒ 2 e quadra
☐ 3
☐ 4
☐ 5
☐ 6
☐ 7
☐ 8
☐ 9
☐ 10
☐ 11
☐ 12
☐ 13
☐ 14
☐ 15
☐ 16
☐ 17
☐ 18
☐ 19
☐ 20
☐ 21
☐ 22
☐ 23
☐ 24
☐ 25
☐ 26
☐ 27
☐ 28
☐ 29
☐ 30
☐ 31
☐ 32
☐ 33
☐ 34
☐ 35
☐ 36
☐ 37
☐ 38
☐ 39
☐ 40
☐ 41
☐ 42
☐ 43
☐ 44
☐ 45
☐ 46
☐ 47
☐ 48
☐ 49
☐ 50
☐ 51
☐ 52
☐ 53
☐ 54
☐ 55
☐ 56
☐ 57
☐ 58
☐ 59
☐ 60
☐ 61
☐ 62
☐ 63
☐ 64
☐ 65
☐ 66
☐ 67
☐ 68
☐ 69
☐ 70
☐ 71
☐ 72
☐ 73
☐ 74
☐ 75
☐ 76
☐ 77
☐ 78
☐ 79
☐ 80
☐ 81
☐ 82
☐ 83
☐ 84
☐ 85
☐ 86
☐ 87
☐ 88
☐ 89
☐ 90
☐ 91
☐ 92
☐ 93
☐ 94
☐ 95
☐ 96
☐ 97
☐ 98
☐ 99
☐ 100



N



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

IMPLANTAÇÃO DA OBRA NO LOTE

ESCALA : 1:500

RUA VISCONDE DE MAUÁ

RUA DAVID CANABARO

R. João M.º 882
 Data 13/4/10 87
 L. 13/4/10 87
 L. 13/4/10 87

LIZAÇÃO

CONSERV.

ADQ. DE:			
OBRA E TIPO	USO	NATUREZA	ÁREAS
LOTE URBANO S/BENF.	RES.	TRANSF.	TERRENO: 830,00 - CONSTRUÇÃO: x -
AUTOR DO PROJETO DESENHO DO CADASTRO	CREA	CART. PROFISSIONAL	REGIÃO DATA
J. PAULO MEYER			
RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DA OBRA	CREA	CART. PROFISSIONAL	REGIÃO DATA

ASTRO



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

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 28 dados, e os mesmos lançados em programa de inferência estática, através do método comparativo de dados de mercado, para obter valor do lote.

mercado, para obter valor do imóvel.

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 Schwade - 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 Loterica - 55 3522 1207	483	28	10	4	1	2	2070,4
5	av Ijuí (em frente Retifica Uniao)	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



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

12	av julio de castilhos - nipo ao lado otica martins	Centro - terreno Nipo Loterica - 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
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 Washington 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



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14.3.1.2 MEMORIA DE CALCULO EQUAÇÃO DE REGRESSÃO DO LOTE:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

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

15. VARIAÇÃO

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

F-SNEDECOR

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

D-WATSON

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

NORMALIDADE

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



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

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

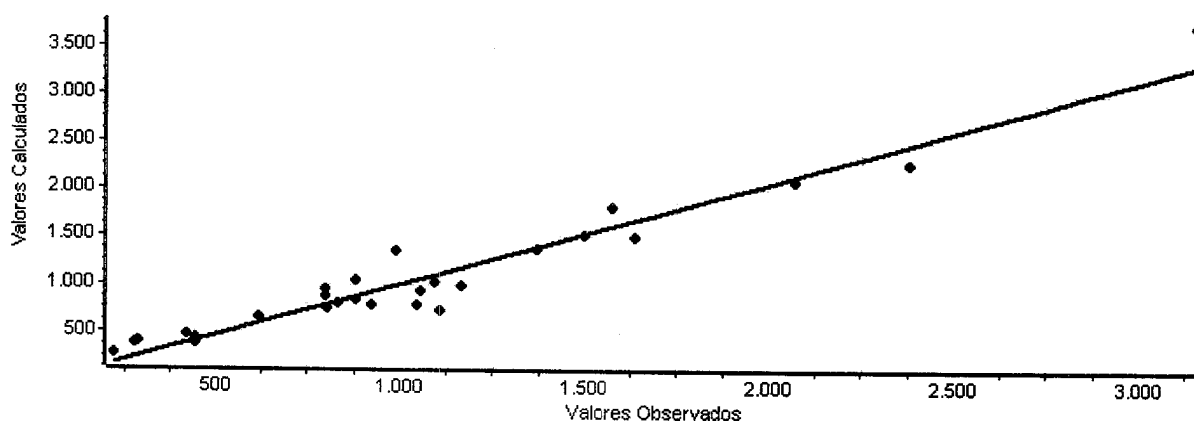
15.1 AMOSTRA

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

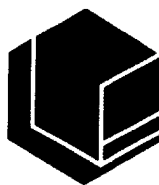
15.2 MODELO

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

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

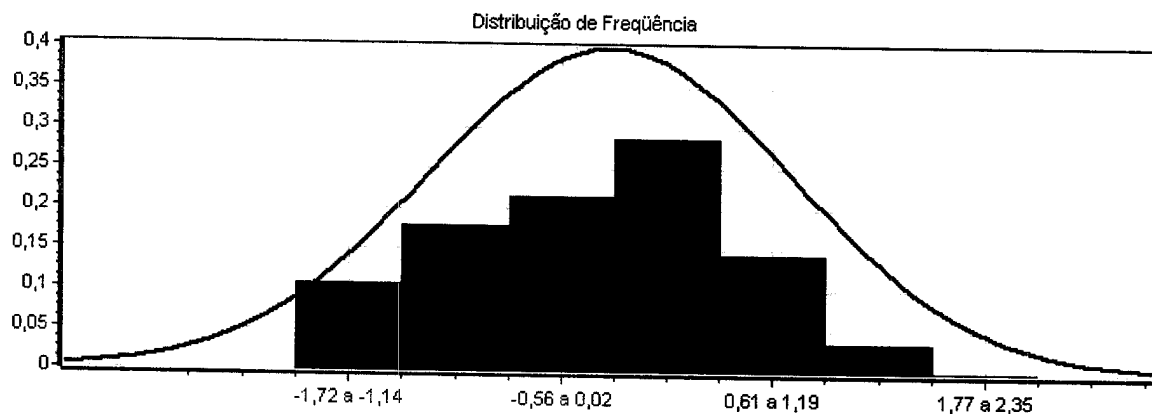


Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

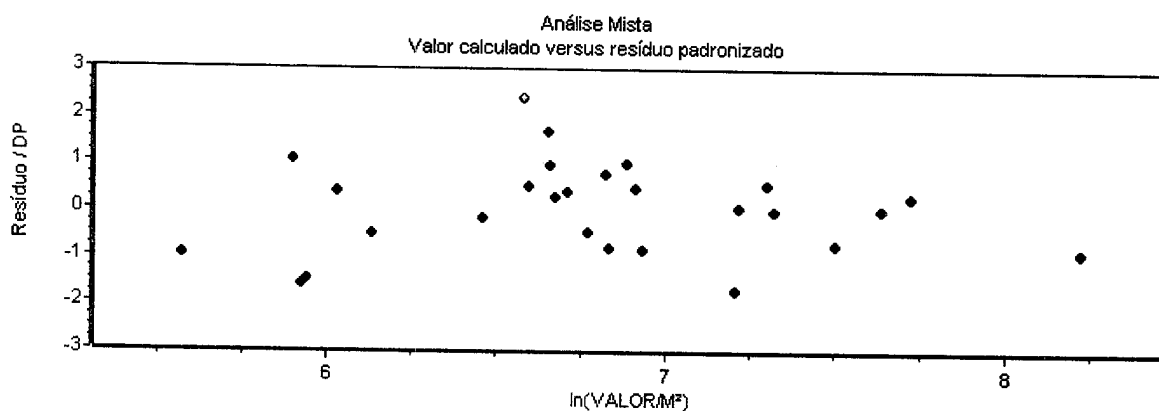


LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

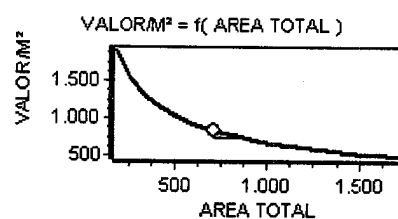
X₁ AREA TOTAL

AREA TOTAL DO LOTE

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 190,00 a 1800,00

Impacto esperado na dependente: Negativo





LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

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

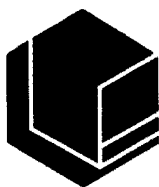
frente do lote m

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 10,00 a 45,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₂ Localização



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

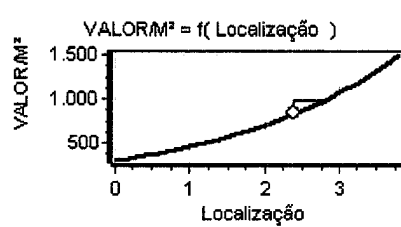
0= transversais a uma quadra da Av Julio de Castilhos, Av Ijuí, Av Costa e Silva trechos não citados nos demais itens.

1= As Ruas paralelas a Julio de Castilhos (Santos Dumont e Gen Daltro Filho e Gaspar Silveira Martins) e as perpendiculares até uma quadra da Julio 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 Feicap o trevo; toda Av Duque de Caxias; perpendiculares a Av Julio 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 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 até a Feicap.

3= TRECHO da Av Julio de Castilhos/ Av Costa e Silva entre da Visconde de Mauá até o Av Duque de Caxias / E TRECHO Av Julio de Castilhos/ Av Ijuí da Gen Osório até Casa Grande;

4= TRECHO DA Av Julio de Castilhos entre Visconde de Mauá e Gen Osório e quadras da Getúlio Vargas entre Santos Dumont e Gen Daltro Filho
TRECHO Rua Getúlio Vargas da Rua Gen Daltro Filho até 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

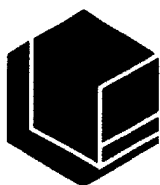
MEIO

DO LOTE =1

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

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

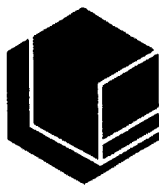
Amplitude: 222,22 a 3157,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

15.2.1 VARIÁVEL	Escala Linear	15.2.1.1 <i>STUDENT</i>	T-	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,92004)
		15.2.1.2 <i>CAL</i>	<i>CAL</i>		
		<i>CULADO</i>			

X ₁ AREA TOTAL	ln(x)	-8,76	0,01	0,68711
---------------------------	-------	-------	------	---------



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

X₂ 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
	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: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si 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%	



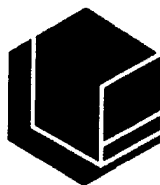
LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

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 mativa	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	

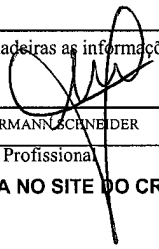
Contratado	
Carteira: RS085464	Profissional: LALINI LUZIANE OPPERMANN SCHNEIDER
RNP: 2203917717	Título: Engenheira Civil, Engenheira de Segurança do Trabalho
Empresa: LALINI OPPERMANN SCHNEIDER & CIA LTDA-EPP.	E-mail: laliniengenharia@hotmail.com
	Nr.Reg.: 105815

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

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

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	De acordo
	 LALINI LUZIANE OPPERMANN SCHNEIDER	ART MULTIPLA
	Profissional	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: Engenharia Civil, Engenharia de Segurança do Trabalho
Empresa: LALINI OPPERMANN SCHNEIDER & CIA LTDA-EPP.

Nr.Reg.: 105815

Contratante

Nome: (ART MÚLTIPLA)

Endereço:

Cidade:

Telefone:

Bairro:

E-mail:

CPF/CNPJ:

CEP:

UF:

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 N° 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 N° 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: 5° 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 N° 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 N° 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 N° 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
-------------------------	---	---