

L A L I N I | ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

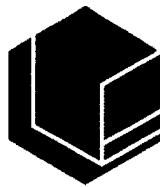
Nº 039/2021



TERRENO URBANO COM BENFEITORIA

RUA GUARANI

TRES PASSOS/RS



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO 039/2021

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno Urbano, matrícula nº 6528 do CRI de Três Passos-RS – de 29/04/1982;

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 Guarani, centro de Três Passos-RS, pertencente a quadra 63 e sendo lote 08.

Área Terreno

315,00 m²

Área Benfeitoria (s)

Tem sobre o terreno uma construção da aproximadamente 142,025m².

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

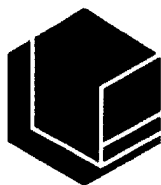
Valor de mercado do imóvel R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)

Avaliadores

Engª Lalini Oppermann Schneider – Crea 85.464 D

Três Passos/RS, 17 de setembro de 2021

2



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	5
7.1 TERRENO.....	5
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9. METODOLOGIA.....	8
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	8
11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	8
12. CONCLUSÃO.....	10
13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	11
14. ANEXOS.....	12
14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	12
14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS	13
14.2.1 MATRICULA DO LOTE	13
14.2.2 CADASTRO DO LOTE	15
14.2.3 BIC	17
14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO/ PESQUISA DE DADOS DE MERCADO.....	19
14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	21
14.5 ART/RRT	23



L A L I N I 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:

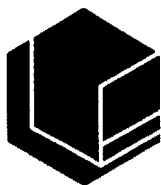
- Na **Certidão de Matrícula nº 6528**, referência livro 02, às fls. 01 – 03, datada de 29/04/1982, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos/RS, cuja cópia em anexo.
 - Cadastro do referido terreno constando situação e localização do lote dentro da quadra.
 - BIC (Boletim de Informações Cadastrais) do imóvel fornecido pela Prefeitura de Três Passos, onde consta a área construída do imóvel.
 - Na ficha cadastral **GPE nº 4228**
 - 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.
- Utilizando a situação **paradigma** para o avaliando, pois o imóvel estava fechado, sem possibilidade de vistoria interna.

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.



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

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.

5. PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

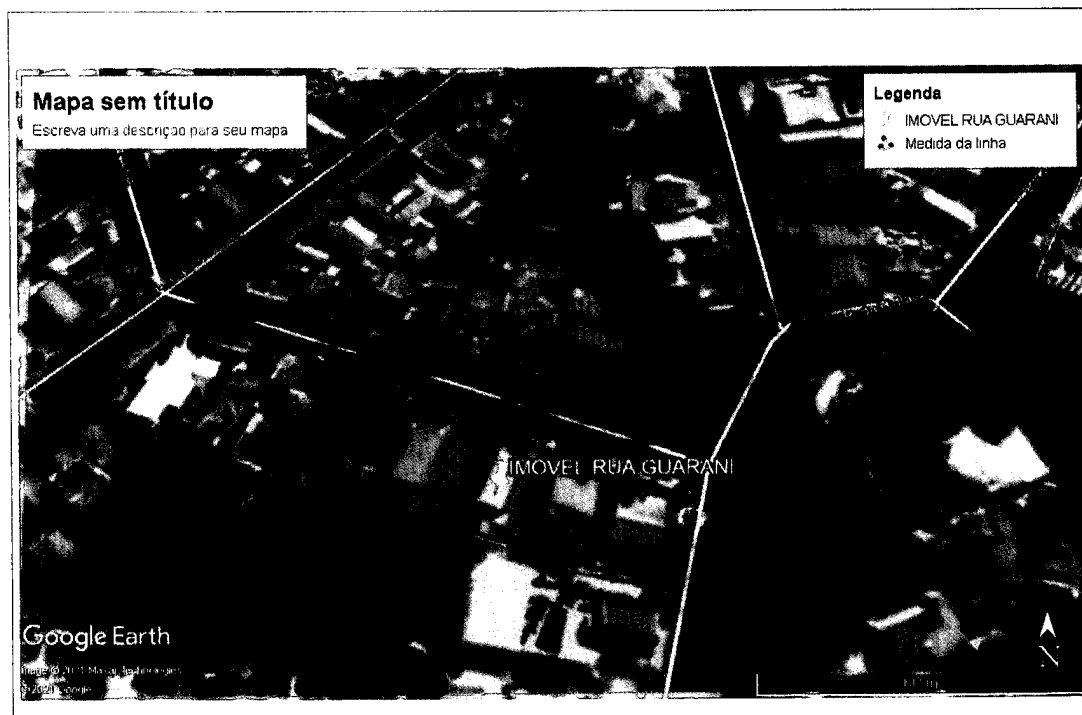
6. ENDEREÇO

Rua Guarani

Centro – Três Passos/RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 27°27'28,12"S

Longitude: 53°56'05,11"O

Fonte: Google Earth Pro



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

Identificação

Descrição conforme a Matrícula nº 6528: "IMÓVEL: Um terreno, com a área de trezentos e quinze metros quadrados (315m²), do lote urbano nº 8, da quadra nº 63, formada pelas ruas Guarani, Hidráulica, Gaspar Silveira Martins e Carlos Gomes, lado ímpar, confrontando ao NORTE, com a rua Guarani, numa frente de 13,00 metros, distante 27,00 metros da esquina com a rua Hidráulica e com terreno do mesmo lote nº 8, de Milton da Silva, por uma linha de 24,962 metros; ao SUL, com terreno do mesmo lote nº 8, de Basílio Frozza, por uma linha de 23,50 metros, e com o lote nº 9, de Alfredo Weirich, por uma linha de 13,00 metros; a LESTE, com a rua Guarani, pela já mencionada frente de 13,00 metros, e com terreno do mesmo lote nº 8, de Basílio Frozza, pela já mencionada linha de 23,50 metros; e, a OESTE, com o lote nº 9, de Alfredo Weirich, pela já mencionada linha de 13,00 metros, e com terreno do mesmo lote nº 8, de Milton da Silva, pela já mencionada linha de 24,962 metros, com uma casa de material, coberta com telhas de barro, medindo 9,50 metros, de largura, por 14,95 metros, tudo de acordo com requerimento e respectiva planta de situação, expedida pela Prefeitura. "

"

Características da região e entorno

Atividade predominante: residencial/ serviços

Padrão construtivo do entorno: normal/baixo

Zoneamento: urbano

Tráfego de pedestres: baixo

Tráfego de veículos: baixo

Pavimentação do logradouro: paralelepípedos

Pavimentação do passeio: com pavimentação

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

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

Influências valorizastes: Sem influências valorizastes,

Influências desvalorizastes: Sem influências desvalorizastes,



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

Características do Imóvel	
Formato do terreno: irregular	
Situação de quadra: meio de quadra	
Cota: 451 m	
Vegetação: sem	
Uso do solo: sem uso	
Acesso: rua pavimentada	
Topografia: plano	
Tipo de cercamento: com cercamento	
Superfície: Argiloso	
Área do terreno: 315 m ²	
Medida da frente do terreno: 13,00 m	Confrontação da frente: Rua Guarani
Medida lateral 1 do terreno: 23,50 m	Confrontação da lateral 1: lote 09
Medida lateral 2 do terreno: 24,962 m	Confrontação da lateral 2: lote 08
Medida dos fundos do terreno: 13,00 m	Confrontação dos fundos: lote 08

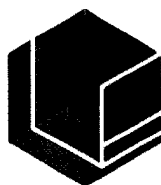
Condição de ocupação*
ocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA (INCLUIR AS FICHAS NO CASO DE EXISTIR BENFEITORIAS)

Benfeitoria Casa	Idade aparente: 50	Área = 142,025 m²	Nº de Pav: 01		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
IMÓVEL AVERBADO Características que não estejam apresentadas na tabela	Simples	Entre reparos simples e importantes	Casa		
Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

Não foi possível verificação	Não foi possível a verificação	Telha de zinco	madeira	Pintura	Portante
---------------------------------	-----------------------------------	----------------	---------	---------	----------

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:

(☒) **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.

Utilizando a situação **paradigma** para o avaliando, pois o imóvel estava fechado, sem possibilidade de vistoria interna.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos dados de casas residências, em várias localizações na cidade.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

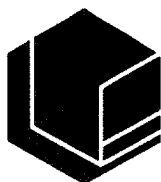
Pontuação obtida: 17

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

11.1 AVALIAÇÃO DO CASA RESIDENCIAL EM TRES PASSOS RS

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO PARA LOTE PADRAO

$$\text{VALOR /M}^2 = 3119,5132 * e^{(49,552202 * 1/\text{AREA/M}^2)} * e^{(-0,82091157 * 1/\text{PADRAO CONSTRUTIVO})} * e^{(-0,69529478 * 1/\text{LOCALIZAÇÃO})} * \text{conservação}^{0,25039349}$$

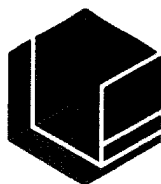


LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

11.1.2 VARIÁVEIS PARA AVALIAÇÃO CASA RESIDENCIAL

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	142,025
Padrão Construtivo: Padrão construtivo da casa, de acordo com a seguinte classificação: 1-3 1 = Baixo - Alvenaria/Mista, Pisos Cerâmicas Comerciais de 2ª Qualidade e 1= baixo Madeira, Paredes Cerâmicas Comerciais de 2ª Qualidade, Esquadrias de Ferro e Alumínio de Baixa Qualidade, Forro Simples, Telha de Fibrocimento ou Cerâmica de 2ª Qualidade; 1 = Baixo - Alvenaria/Mista, Pisos Cerâmicas Comerciais de 2ª Qualidade e 1= baixo Madeira, Paredes Cerâmicas Comerciais de 2ª Qualidade, Esquadrias de Ferro e Alumínio de Baixa Qualidade, Forro Simples, Telha de Fibrocimento ou Cerâmica de 2ª Qualidade; 2 = Normal - Alvenaria, Pisos e Paredes Cerâmica Comerciais de 1ª Qualidade, Esquadrias de Alumínio Simples ou Madeira, Forro com Molduras, Telha Cerâmica ou Concreto; 3 = normal/alto - Alvenaria, Pisos Porcelanatos, Paredes Cerâmicas Comerciais de 1ª Qualidade, Esquadrias de Alumínio Anodizadas ou Pintadas e Madeira, Forro de Gesso, Telha Cerâmica ou Concreto. 4= alto - alvenaria, porcelanato, esquadrias de alumunio ou madeira; telhas de ceramica ou concreto; forro de gesso/ piscina; fachadas em vidro/ agua quente; ; ajardinamento	2
Localização: 1= Ildo; Weber; Bela Vista; Gloria 2= Santa Ines (exceto regioao que esta na 03), Pindorma (exceto esta na Regiao 03); Erico Verissimo; 3= centro; Sta Ines entre Rua Jose Coutinho ate Rua Campos Vergueiro; Pindorama entre Rua Andradas ate a Rua Maria Quiteria - ate Br e Rua Gaspar Martins;	2
Conservação: 1 = Regular - Aparência de Usado com vícios aparentes, necessidade de reparos simples; 2 = Bom - Aparência de Usado sem vícios aparentes; 3 = Novo - Imóvel Novo.	1



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	-6,67%	1.933,73	R\$ 274.627,98
Calculado	-	2.071,94	R\$ 294.256,92
Máximo	7,15%	2.220,02	R\$ 315.287,84

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	1.761,15	R\$ 250.118,38
Calculado	---	2.071,94	R\$ 294.256,92
Máximo	+15%	2.382,72	R\$ 338.405,80
Valor calculado: R\$ 250.000,00 (ARREDONDO) – UTILIZADO O LIMITE INFERIOR (-15%) DO CAMPO DE ARBITRIO POR SER MAIORIA DOS DADOS DE OFERTAS, E PORQUE A REFERIDA CASA TEM MAIS DE 40 ANOS.			

12. CONCLUSÃO

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

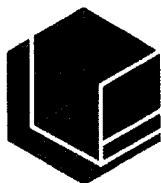
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 250.000,00

(Duzentos e cinquenta mil reais)

Data de referência da avaliação AGO/2021

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



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

O presente laudo tem, em 11 (onze) folhas impressas em um só lado, todas rubricadas e sendo a última datada e assinada, acompanhando dos anexos, totalizando documentos, totalizando 26 (vinte e seis) folhas

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

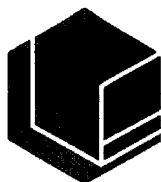
Engª Lalini Oppermann Schneider

CREA/RS 085.464 D

Lalini Oppermann Schneider & Cia Ltda

03.430.900/0001-67

Três Passos/RS 17 de setembro de 2021.



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14. ANEXOS

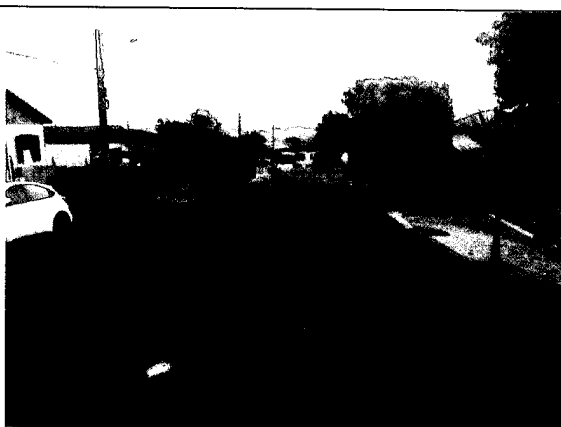
14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Frente para Rua Guarani



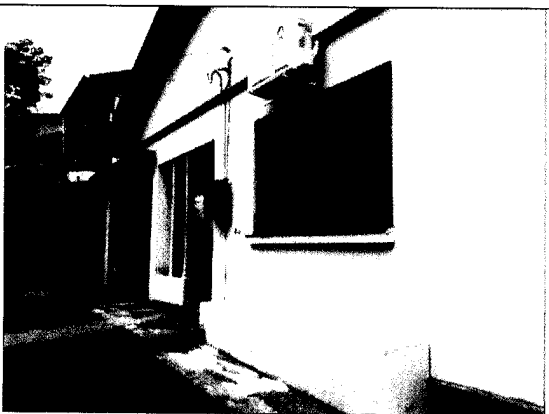
Vista Lateral da Casa



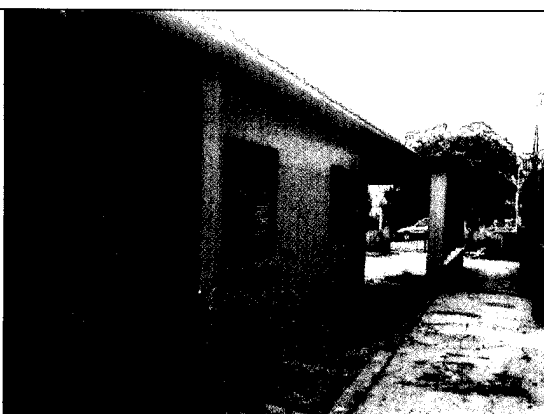
Avenida de Acesso



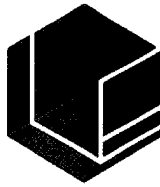
Detalhes da varanda parte da laje aparente



Fachada frontal



Vista Lateral da casa

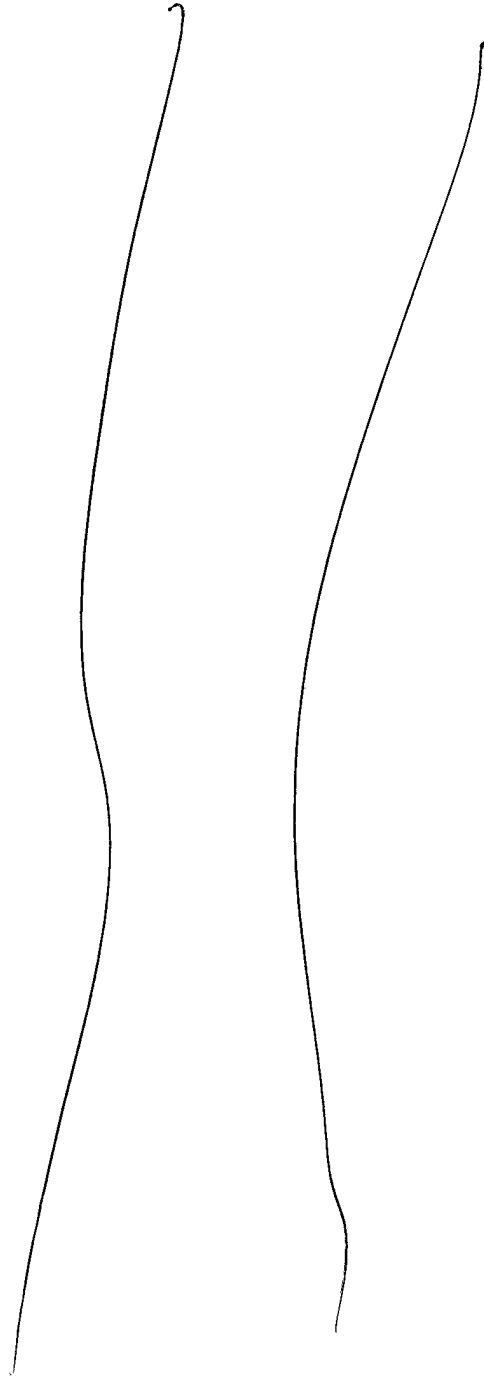


LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

14.2.1. Matrícula/certidão – frente





TRÊS PASSOS, 29 de abril de 19 82

1

6528

IMÓVEL: Um terreno, com a área de trezentos e quinze metros quadrados (315m²), do lote urbano nº 8, da quadra nº 63, formada pelas ruas Guarani, Hidráulica, Gaspar Silveira Martins e Carlos Gomes, lado ímpar, confrontando ao NORTE, com a rua Guarani, numa frente de 13,00 metros, distante 27,00 metros da esquina com a rua Hidráulica e com terreno do mesmo lote nº 8, de Milton da Silva, ppr uma linha de 24,962 metros; ao SUL, com terreno do mesmo lote nº 8, de Basilio Frozza, por uma linha de 23,50 metros, e com o lote nº 9, de Alfredo Weirich, por uma linha de 13,00 metros; a LESTE, com a rua Guarani, pela já mencionada frente de 13,00 metros, e com terreno do mesmo lote nº 8, de Basilio Frozza, pela já mencionada linha de 23,50 metros; e, a OESTE, com o lote nº 9, de Alfredo Weirich, pela já mencionada linha de 13,00 metros, e com terreno do mesmo lote nº 8, de Milton da Silva, pela já mencionada linha de 24,962 metros, com uma casa de material, coberta com telhas de barro, medindo 9,50 metros de largura, por 14,95 metros, tudo de acordo com requerimento e respectiva planta de situação, expedida pela Prefeitura.

PROPRIETÁRIO: Brigada Militar do Estado do Rio Grande do Sul, criada por ato governamental do Estado do Rio Grande do Sul, sob nº 357 de 15 de outubro de 1890.

REGISTRO ANTERIOR: nº 34.228, de 02.02.72, deste ofício.

Três Passos, 029 de abril de 1982. A ajdte. *Stralio*
ELI IRES STRALIO. custas Cr\$ 396,00. rec nº 2879.jr

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS - RS

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

MATRÍCULA: 6528

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.

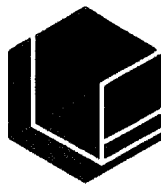
Data: 30/05/2008

Selo: 0697.01.0800001.01715, 0697.01.0800001.01716, 0697.01.0800001.01717, 0697.01.0800001.01718

Bianca Castellar de Faria - Titular

Caroline Fuchs - Escrevente Autorizada

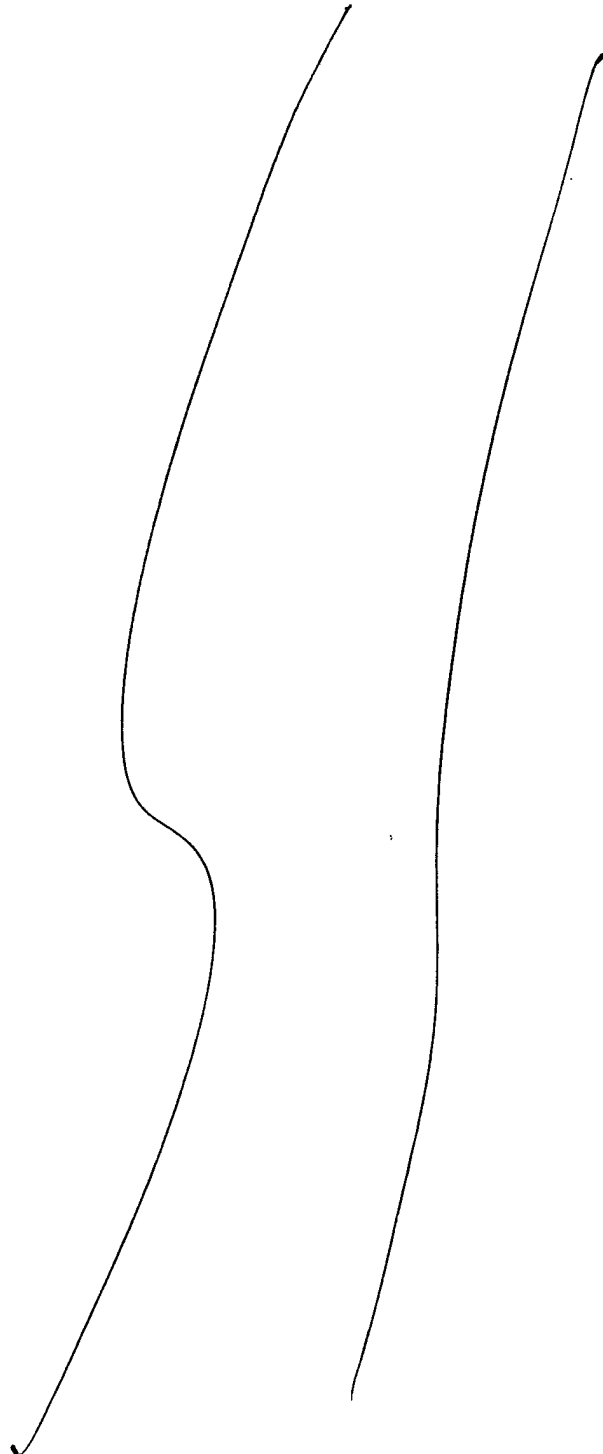
*Stralio**Stralio*



LALINI ENGENHARIA

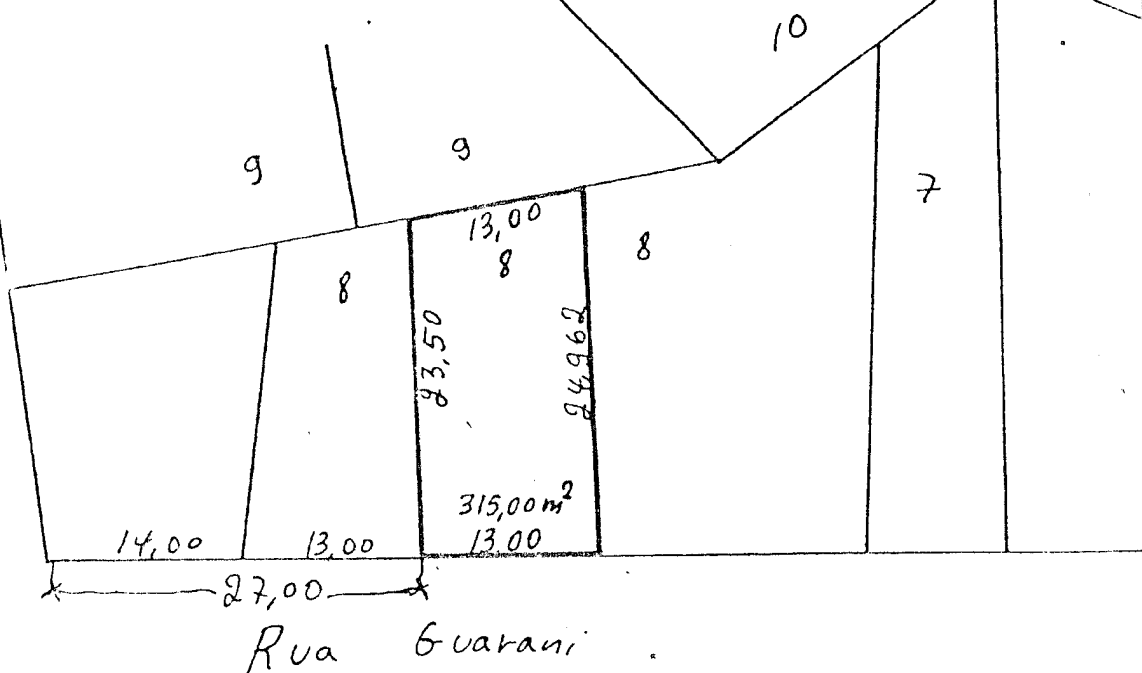
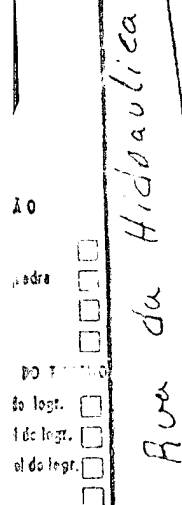
OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14.2.2 Folha de Cadastro do referido imóvel



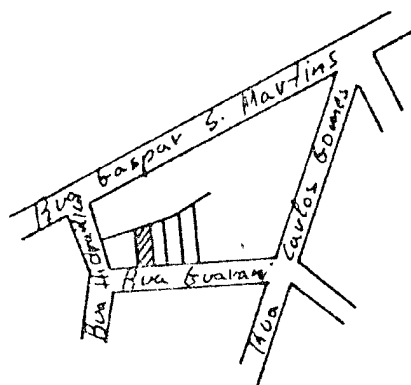
EQUIPAMENTO URBANO E PIRELLA

ESCALA 1 : 500



IMPLANTAÇÃO DA OBRA NO LOTE..

ESCALA 1 : 250



~~Porta~~

LIZACAO

COM. 27430

CADASTRO

Para Fins de Averbação

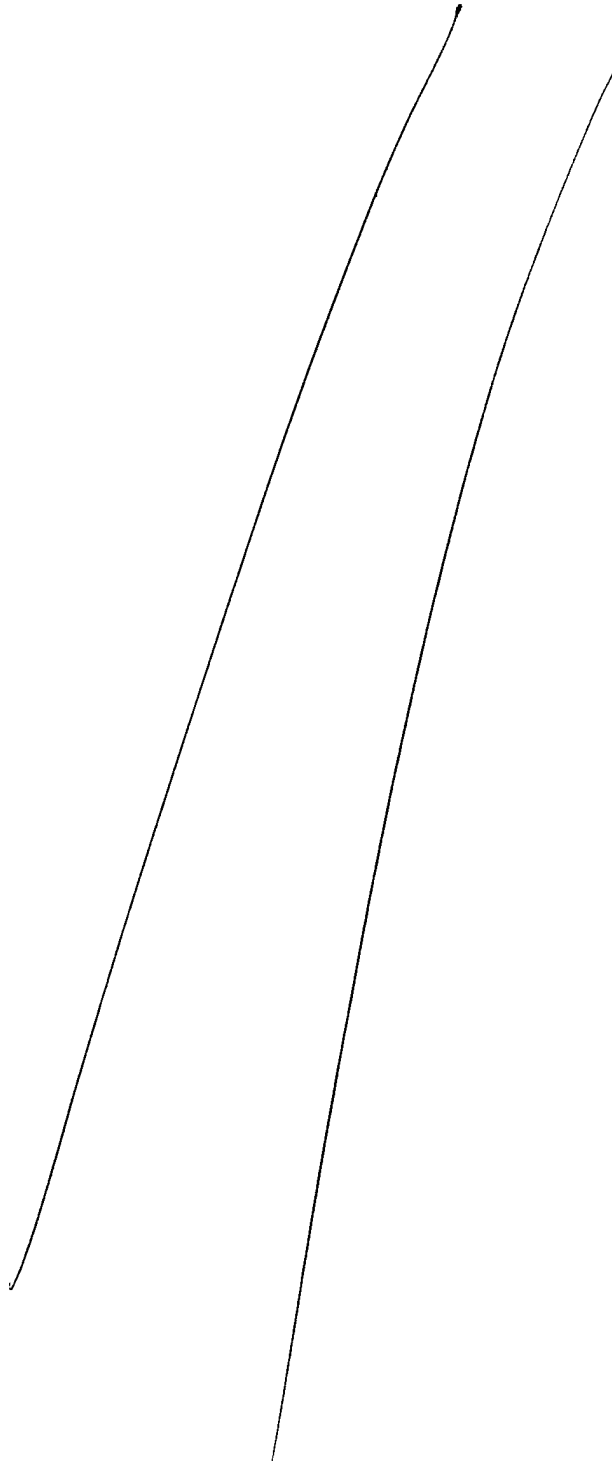
Para Fins de Averbação				USO	CÓDIGO	PROCESSO	ÁREAS	
CIPA E TIPO							TERRENO : 315,00	
Térreno com Benfeitoria							CONSTRUÇÃO :	
AUTOR DO PROJETO Desenho				CREA			CART. PROFISSIONAL	REGIÃO DATA
Sindrichumny								
RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DA OBRA				CREA			CART. PROFISSIONAL	REGIÃO DATA
NOME DO PROPRIETÁRIO				RETOR	QUADRA	LOTE	VILA	BUR-LOTE
Brigada Militar do Estado do				01	63	8		
ENDEREÇO Rio Grande do Sul				N.º DO FRENTO	SALA/LOJA	ATO/CONJ.	N.º DO LOTE	
N.º Cidade				43-Mora			/mora	



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14.2.3 – BIC (boletim de informações cadastrais) - Iptu



PARA USO DE PROCESSAMENTO

COD. DO MUNICÍPIO	02	INSCRIÇÃO ATUAL	
1	4	8	CU
NÚMERO		159	

03 INSCRIÇÃO CADASTRAL

DISTRITO	SETOR	QUADRA	LOTE	UNIDADE	VILA
017	18	01419	0121716	01210	

INFORMAÇÕES GERAIS

OMANDO	1. INCLUSÃO	2. ALTERAÇÃO	3. CANCELAMENTO

05 INCLUIÇÃO NO ISSQN

1. SIM	2. NÃO
	☒

TIPO

1. PRECÍAL	2. TERRITORIAL

06

ESCRITURA

SIM	NÃO	FOLHA	LIVRO	PROTOCOLO	DATA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

TIPO	NOME DO LOGRADOURO	SEÇÃO	NÚMERO	COMPLEMENTO

NOME DO PROPRIETÁRIO OU PROMITENTE COMPRADOR/ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA

NOME DO PROPRIETÁRIO	

TIPO	NOME DO LOGRADOURO	NÚMERO

COMPLEMENTO	BAIRRO

CAD. DO MUNICÍPIO	CEP	UF

GERAIS SOBRE O IMÓVEL

do Lote	Patrimônio	Destinação
ou Condenado	1. Particular	1. Residencial
ou Paralisação	2. Religioso	2. Comercial
ou em andamento	3. Público Federal	3. Industrial
ativado	4. Público Estadual	4. Prestação de Serviços
	5. Público Municipal	5. Saúde
	6. Ignorado	6. Escola
	Passoio/Calçada	7. Atividades Culturais Diversas
	1. Sim	8. Serviços Públicos
	2. Não	9. Instituições Financeiras
		10. Instituições Religiosas
		11. Praça
		12. Outra

S SOBRE O TERRENO

Quadra	Topografia	Pedologia
4. Encravado	1. Plano	1. Firme
5. Gleba	2. Acima do Logradouro	2. Alagado
6. Aglomerado	3. Abaixo do Logradouro	3. Inundável
	4. Irregular	4. Rochoso

S SOBRE A EDIFICAÇÃO

Estado	Situação	Ocupação
7. Pavilhão Industrial	1. Frente	1. Própria
8. Área Coberta	2. Fundos	2. Alugada
9. Telheiro	3. Sobre-loja	3. Cédida
10. Galpão	4. Sub-solo	4. Vaga
11. Especial		

Cobertura	Paredes	Revestimento Externo
1. Laje	1. Alvenaria	1. Material à Vista
2. Telha de Barro	2. Madeira Beneficiada	2. Cerâmica
3. Cimento Amianto	3. Madeira Bruta	3. Reboco
4. Metal ou Zinco	4. Mista	4. Óleo
5. Refugos	5. Talpa	5. Calação/PVA
6. Outro	6. Refugos	6. Sem
	7. Sem	7. Outro

Instalação Sanitária	Estado de Conservação	Fôrro
1. Interna	1. Ótimo	1. Laje de Concreto
2. Externa	2. Bom	2. Alumínio
3. Inexistente	3. Regular	3. Madrela ou Eucatex
	4. Mau	4. Sem



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Metodologia científica – METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO – com utilização de inferência estatística para calcular o valor/m² casa residencial.

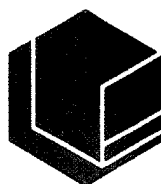
14.3.1 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

14.3.1. 1 PESQUISA DADOS DE MERCADO

Foi feita pesquisa de mercado casas residenciais na cidade de Três Passos. Foram colhidos, e buscados nos bancos de dados, 30 dados, e os mesmos lançados em programa de inferência estática, através do método comparativo de dados de mercado, para obter valor do imóvel.

Para cálculo do terreno padrão usamos os seguintes dados:

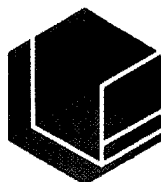
Da do	Endereço	Observação	AREA/M ²	PADRAO CONSTRUTIVO	AREA TERRENO M ²	LOCALI ZAÇÃO	ANO DO DADO	conserva ção	oferta / venda	VALOR /M2
1	rua Ferando Wassen, 271	Zigo - Sta Inês - Raimann abr 18	131	1	300	3	18	2	0	1908
2	av Perimetral, 4580	Ildo - em frente a BR 468	154	2	560	1	18	2	0	1655
3	rua Mato Grosso, 325	Bela vista - imb raimann abr 18	126	3	450	1	18	2	0	1984,1 2
4	rua Jose de Alencar, 1062	Ildo - imb cidade abr 18	110	3	464,5	1	18	2	0	2636
5	rua josa alfredo Schardong, 13	Pindorama - imb cidade abr 18	112	3	600	2	18	2	0	2401
6	rua Casa Grande - Imb Cidade abr 18	Pindorama - casa de madeira	184,16	1	600	2	18	1	0	1357,5 8
7	Rua Getulio Vargas, 712	centro - imb raimann abr 18	131	1	483	3	18	2	0	1870
8	RUA JOSE COUTINHO, 36 - Carlos Secler	Santa ines - Raimann Seghetto - set 2019	163	3	610	3	19	2	0	2944
9	Rua Bento Manuel, 177 - Volino	Raimann Seghetto - set 2019	253	3	410	2	19	1	0	2173,9 1
10	rua David Canabarro, 447	Sta Ines - Raimann Seghetto - set 2019	285	3	592	3	19	1	0	2157,8 9
11	Rua Jose de Alencar, 418 - Pedralli	Weber - Diego Imoveis - mai /20	360	2	900	2	20	1	1	1666,6 7
12	Rua Jose Armindo Ledur, 300	pindorama - Diego imoveis - maio/20	187	3	510	2	20	3	0	2727,2 7
13	Rua 7 de Setembro, 220	Pindorama - Diego Imoveis - maio/20	235	3	336	2	20	3	1	2914,8 9



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14	Rua Campos Vergueiro, 485	Santa Ines - Diego Imoveis - maio/20	215	4	345	3	20	3	0	3953,49
15	Tv Floriano Peixoto (Dr Douglas)	Centro - Diego - maio /20	337	3	1492	3	20	2	0	2937,69
16	Rua Ipiranga, 191 (em frente ginásio colegio Ipiranga)	centro - Imb Cidade - maio/20	159	3	427	3	20	2	0	3333,33
17	Rua Luiz Memoz Saldanha Eder, 263	pindorama - imb cidade maio 20	108	3	360	2	20	3	0	3564,81
18	Rua Caio Prado Junior, 204	Centro - Prox floricultora jardim edem - imb cidade - maio 2020	163	2	610	3	20	1	0	2576,69
19	Rua Jose Joaquim da Rocha, 272	Pindorma - prox Casa Espirita - Imb Cidade - maio/2020	119	1	487,5	3	20	2	0	2352,94
20	Rua Campos Vergueiro, 405	Adilson - Sta Ines Imb Cidade maio 20	209	4	448	3	20	2	0	3365,38
21	Rua Tuitui, 372	Centro - Casa Hemming - Imb cidade	340	3	442	3	20	2	0	2352,94
22	Rua Ipiranga, 595	Pindorama - Casa Flavio - Imb Cidade	312,17	4	891,17	3	20	3	0	3139,32
23	Rua João Ribeiro, 352	Ildo - Diego Imoveis	361	3	396	1	20	2	0	1648,2
24	Rua Jose Joaquim da Rocha, 336	pindorama - EX casa do Ralf - Ralf	272,16	4	520	3	18	3	1	2865,96
25	Rua Campos Vergueiro, 271	Sta Ines - Casa Tupac - Tupac	254,52	3	726,95	3	19	3	1	2475,25
26	RUA GASPAR SILVEIRA MARTINS, 931	CENTRO - RAIMANN - ABR 21 - COD 390	119	2	591	2	21	2	0	3277,31
27	RUA FERNANDES PINHEIRO, 70	SANTA INES - RAIMANN - ABR 21 - COD C1023	119	2	527	3	21	2	0	2689,08
28	RUA ANTONIO GONÇALVES DE OLIVEIRA, 1316	GLORIA - RAIMANN - ABR 21- COD C901	70	2	798	1	21	2	0	2857,14
29	RUA LUIZ GAMA, 106	GLORIA - RAIMANN - ABR 21- COD C 075	58	1	427	1	21	1	0	1293,1
30	RUA ALBERTO MARTINS, 82	WEBER - RAIMANN - ABR 21 C277	44	3	367	1	21	3	0	5200



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14.3.1.2 MEMORIA DE CALCULO EQUAÇÃO DE REGRESSÃO DO IMÓVEL

Justificativa: Utilizei o limite inferior do campo de arbítrio (-15%) por ser pelo da grande maioria dos dados serem de ofertas, e porque a residência tem mais 40 anos.

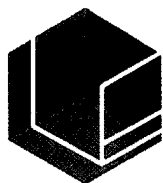
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo seção 9 da ABNT NBR 14.653-2:2011

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - UTILIZAÇÃO DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR							
CASA RESIDENCIAL							
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		Adoção de situação paradigma	1
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 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:	
				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 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%	
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		17		GRAU ATINGIDO		III	
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	



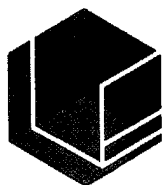
LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

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		15,26 %	≤30%	≤40 %	≤50%

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

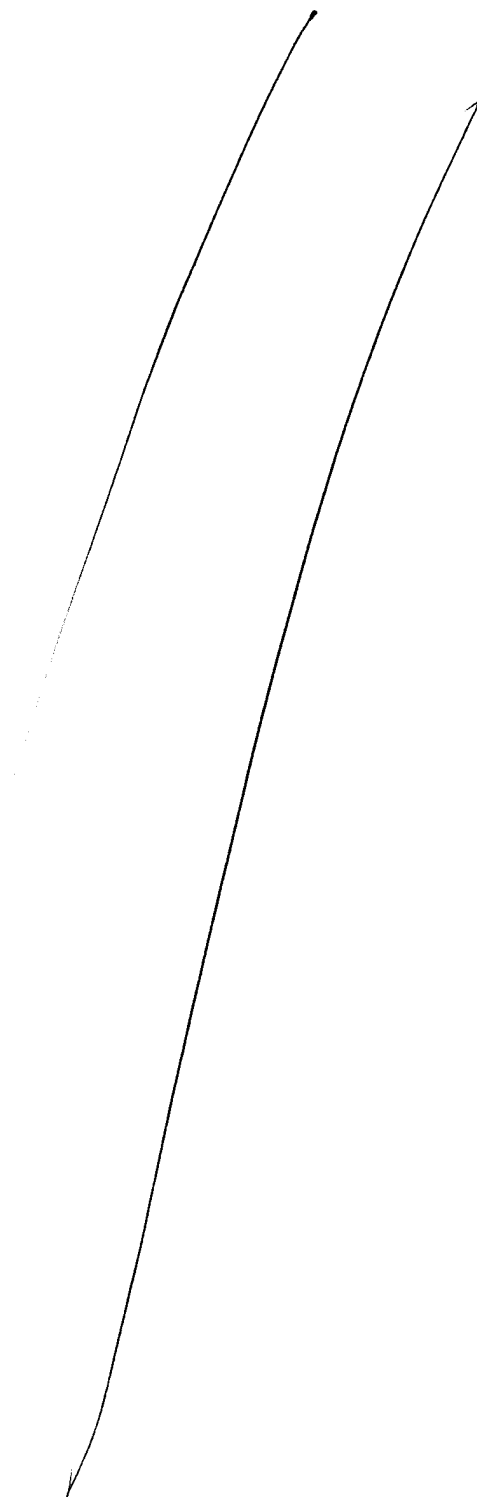
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MODELO DE REGRESSAO **GRAU II**(pois não atingido todos os requisitos do item 9.2.1.1 da NBR 14.653 -2)



LALINI ENGENHARIA

OBRAS | AVALIAÇÕES | PERÍCIAS

14.5 ART/RRT





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

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:**
Endereço da Obra/Serviço: **CEP:** **UF:** ID
Cidade: INDETERMINADO **Bairro:**
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES **Vlr Contrato(R\$):** **Honorários(R\$):**
Data Início: 01/09/2021 **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 OPPERMAN SCHNEIDER E-mail: laliniengenharia@hotmail.com
Nr.RNP: 2203917717 Título: Engenharia Civil, Engenharia de Segurança do Trabalho
Empresa: LALINI OPPERMAN SCHNEIDER & CIA LTDA-EPP. Nr.Reg.: 105815

Contratante

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

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

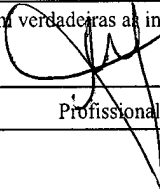
Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE TRES PASSOS CNPJ/CPF:87613188000121
Endereço: SANTOS DUMONT,75-CENTRO-98600000-Três Passos
Início:20/08/2021 Término:30/09/2021 N° Contrato:5065/2021 Valor contrato(R\$): 950.00
Observação: ENDEREÇO DA OBRA: RUA GUARANI, LOTE 63 QUADRA 08 - MATRICULA 6528 - TRES PASSOS 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: 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 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
-------------------------	--	---