



## PROJETO DE LEI Nº 089, DE 24 DE SETEMBRO DE 2021.

*Autoriza o Poder Executivo Municipal a permutar imóvel com o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e realizar obra de construção de nova APS – Agência de Previdência Social.*

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAJEADO, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a firmar parceria, mediante instrumento jurídico próprio, com o Instituto Nacional do Seguro Social, autarquia federal, inscrita no CNPJ sob nº 29.979.036/0001-40, visando a construção de nova Agência de Previdência Social – APS de Lajeado.

Parágrafo único. Participará como interveniente na parceria a Sociedade Beneficência e Caridade de Lajeado – Hospital Bruno Born, inscrito no CNPJ sob nº 91.162.511/0001-65.

Art. 2º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a permutar o imóvel matriculado sob nº 13.904, com superfície de 1.710,16m<sup>2</sup>, localizado na Rua Cel. Julio May, de propriedade do Município de Lajeado, acrescido da construção para abrigar a nova Agência de Previdência Social – APS, pelo imóvel matriculado sob nº 2.989, com superfície de 2.338,65m<sup>2</sup>, localizado na Av. Benjamin Constant, de propriedade do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS.

§ 1º Competirá à Sociedade Beneficência e Caridade de Lajeado - Hospital Bruno Born a construção de prédio de alvenaria com metragem aproximada de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) sobre o imóvel matriculado sob nº 13.904, que será destinado para a nova Agência de Previdência Social – APS de Lajeado.

§ 2º As definições do projeto arquitetônico serão estabelecidas entre as partes, devendo o imóvel ser avaliado pela Comissão de Avaliação de Imóveis após sua conclusão para contabilização nos valores permutados.

Art. 3º As áreas que fazem parte da permuta foram avaliadas pela Comissão de Avaliação de Imóveis, que estipularam os seguintes valores:

I - R\$ 2.550.000,00 (dois milhões, quinhentos e cinquenta mil reais) para o imóvel de matrícula nº 13.904, de propriedade do Município de Lajeado;

II – R\$ 8.100.000,00 (oito milhões e cem mil reais) para o imóvel de matrícula nº 2.989, de propriedade do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS.

Art. 4º A diferença dos valores entre os imóveis permutados será restituída pelo Município de Lajeado ao Instituto Nacional do Seguro Social, devendo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

o saldo remanescente ser quitado após a transferência da posse e propriedade dos imóveis, na forma e condições a serem estipuladas em instrumento jurídico próprio.

Parágrafo único. Caso seja apurado saldo em favor do Município de Lajeado, fica desde já autorizado a renunciar ao ressarcimento, considerando o negócio jurídico estabelecido entre entes públicos.

Art. 5º Após contabilizados os valores permutados, em caso de saldo remanescente, os valores estabelecidos no Art. 4º serão restituídos pelo Hospital Bruno Born ao Município através de cirurgias eletivas, em até três anos.

Art. 6º Formalizada a permuta com o Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, fica o Município de Lajeado autorizado a doar o imóvel matriculado sob nº 2.989 à Sociedade Beneficência e Caridade de Lajeado - Hospital Bruno Born.

Art. 7º Considerando tratar-se de negócio jurídico envolvendo entes da federação, os valores aqui elencados são estimados, sendo ratificada a quitação das obrigações relacionadas nesta lei.

Art. 8º As escrituras públicas para transferência dos imóveis mencionados na presente lei serão outorgadas assim que as obras descritas nesta Lei forem concluídas.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**MARCELO CAUMO**  
**PREFEITO**



**JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 089/2021**

Expediente: 3375/2021

**SENHOR PRESIDENTE.  
SENHORES VEREADORES.**

Encaminhamos a essa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a firmar parceria, mediante instrumento jurídico próprio, e permutar imóvel com o Instituto Nacional do Seguro Social, autarquia federal, inscrita no CNPJ sob nº 29.979.036/0001-40, visando a construção de nova Agência de Previdência Social – APS de Lajeado, tendo como interveniente a Sociedade Beneficência e Caridade de Lajeado – Hospital Bruno Born, inscrita no CNPJ nº 91.162.511/0001-65.

O Instituto Nacional do Seguro Social pretende realizar a construção de nova Agência de Previdência Social no Município de Lajeado, sendo que o custo de sua construção está orçado entre R\$ 2.620.442,62 (dois milhões, seiscentos e vinte mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e sessenta e dois centavos) a R\$ 3.060.144,01 (três milhões e sessenta mil, cento e quarenta e quatro reais e um centavo).

Para viabilizar as obras, o Município propõe a permuta do imóvel onde hoje está localizada a Agência de Previdência Social – APS de Lajeado, de propriedade do Instituto Nacional do Seguro Social, pelo imóvel de matrícula nº 13.904, de propriedade do Município de Lajeado, acrescido da construção da futura nova Agência de Previdência Social – APS.

Além disso, considerando a diferença entre os valores dos dois imóveis, a Sociedade Beneficência e Caridade de Lajeado – Hospital Bruno Born ficará responsável por arcar com o pagamento do custo da obra da nova agência.

O Município de Lajeado realizará a doação do imóvel de matrícula nº 2.989, na Avenida Benjamin Constant, para ampliação do Hospital Bruno Born.

Após concluída a obra e contabilizados os valores, eventual diferença entre os imóveis permutados será restituída pelo Município de Lajeado ao Instituto Nacional do Seguro Social, devendo o saldo remanescente ser quitado após a transferência da posse e propriedade dos imóveis, na forma e condições a serem estipuladas em instrumento jurídico próprio. O Município, por sua vez, requisitará a restituição destes valores ao Hospital Bruno Born, que poderá restituir os valores através da realização de cirurgias eletivas para o Município, em até três anos.

Diante das argumentações acima expostas, solicitamos apreciação da proposta pela Casa Legislativa em regime de urgência, nos termos do Art. 41 da Lei Orgânica Municipal.

Atenciosamente,

**LAJEADO, 24 DE SETEMBRO DE 2021.**

**MARCELO CAUMO  
PREFEITO**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
GABINETE DO PREFEITO

Ofício nº 0494-01/2021

Lajeado, 28 de julho de 2021

Ao Senhor  
EDUARDO BASSO  
Gerente Executivo  
Superintendência Regional Sul  
Instituto Nacional do Seguro Social

**ASSUNTO: Permuta de Imóvel entre INSS e Prefeitura de Lajeado**  
**Processo nº 35014.008313/2019-50**

Senhor Gerente Executivo:

1. Cumprimentando-o cordialmente e em resposta ao ofício SEI N° 204/2021/GEXNHB-SR-III/SR-III-INSS, informamos que o Município **concorda com a construção de imóvel** para abrigar a APS Lajeado, com área projetada entre **885,00m<sup>2</sup> e 1.033,50m<sup>2</sup>**.

2. Informamos ainda que a forma da permuta pretendida pela Prefeitura de Lajeado se dará por **terreno e construção de novo prédio**, ficando a transferência da posse e propriedade condicionadas à conclusão da nova sede para abrigar a APS Lajeado.

3. Reiteramos que esta permuta é de extrema importância para o Município de Lajeado, que pretende destinar a área da atual sede da APS Lajeado ao Hospital Bruno Born, visando a ampliação das estruturas hospitalares em benefício de toda a população do Rio Grande do Sul, considerando-se a abrangência e relevância dos serviços prestados pelo HBB, evidenciando-se assim o inequívoco interesse público da transação.

Destacamos que as obrigações entre Município e HBB serão formalizadas em instrumento próprio entre os dois entes, ficando o hospital responsável pela construção da APS Lajeado, sob supervisão e fiscalização do Município, e posterior destinação do imóvel ao Município para que, na sequência, o imóvel já concluído seja objeto da permuta entre Município de INSS, conforme descrito no item 2.

4.1 Em 20/07/2021, o Município realizou avaliação atualizada do imóvel de propriedade do INSS, **matrícula nº 2989**, onde atualmente fica a sede da APS Lajeado, cujo laudo resultou em avaliação do imóvel no valor de **R\$ 8.100.000,00** (oito milhões e cem mil reais).

4.2 Na mesma data, o Município avaliou também o terreno já vistoriado pela equipe de engenharia do INSS e que pode abrigar a construção da nova APS Lajeado, cujo valor foi

Endereço: Rua Júlio May, nº 242 – Bairro Centro – CEP 95.900-178



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
GABINETE DO PREFEITO

estipulado em **R\$ 2.550.000,00** (dois milhões quinhentos e cinquenta mil reais), **matricula 13.904, de propriedade do Município de Lajeado.**

4.3 Fizemos também estimativa sobre os custos da **construção de uma nova APS Lajeado**, que variam entre **R\$ 2.620.442,62** (dois milhões, seiscentos e vinte mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e sessenta e dois centavos) e **R\$ 3.060.144,01** (três milhões, sessenta mil, cento e quarenta e quatro reais e um centavo), conforme a metragem a ser definida.

5. Percebe-se que restaria um **saldo em favor do INSS** que varia entre **R\$ 2.489.855,99** (dois milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e noventa e nove centavos) e **R\$ 2.929.557,38** (dois milhões novecentos e vinte e nove mil e quinhentos e cinquenta e sete reais e trinta e oito centavos), **a serem pagos ao INSS até a data da transferência da posse e propriedade dos imóveis.**

Assim, para sequência da tramitação deste expediente, solicita o Município:

I) A concordância do INSS com a proposta apresentada, o que permite o encaminhamento do Projeto de Lei Municipal detalhando o negócio jurídico entabulado;

II) Uma vez aprovada a lei, encaminhará o Município o referido diploma legal para embasar a permuta referida no item 2, com amparo na regra do art. 17, I, "c" da Lei 8.666/93, a ser formalizada entre Município e INSS em instrumento próprio.

Atenciosamente,

Marcelo Caumo  
Prefeito de Lajeado

SEAD - ADMINISTRAÇÃO
DIGITADO POR: Paula L. Kem
ASSINATURA: _____

Endereço: Rua Júlio May, nº 242 – Bairro Centro – CEP 95.900-178  
E-mail: gabinete@lajeado.rs.gov.br – Fones: (51) 3982-1022 - 3982-1021





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

24/09/2021 12:35

[https://webmail.lajeado.rs.gov.br/service/home/~/?auth=co&loc=pt\\_BR&id=13898&part=2](https://webmail.lajeado.rs.gov.br/service/home/~/?auth=co&loc=pt_BR&id=13898&part=2)



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Sul  
Gerência Executiva Novo Hamburgo

**OFÍCIO SEI Nº 204/2021/GEXNHB - SR-III/SR-III-INSS**

Novo Hamburgo, 15 de julho de 2021.

Ao Senhor  
MARCELO CAUMO  
Prefeito de Lajeado  
Rua Cel Júlio May, 242  
Lajeado/RS

**Assunto: Permuta de Imóvel entre INSS e Prefeitura de Lajeado.**

*Referência:* Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.008313/2019-50.

Senhor Prefeito,

Em referência à intenção de Permuta de Imóvel entre a Agência da Previdência Social do INSS em Lajeado e a Prefeitura Municipal, informo-o de que, o imóvel ideal para abrigar a APS Lajeado, conforme as necessidades atuais, deverá possuir **Área Construída Mínima de 885,00 m<sup>2</sup> e Máxima de 1.033,50 m<sup>2</sup>**, conforme apontado pelo Serviço de Engenharia e Patrimônio Imobiliário da SR - III.

Igualmente, em referência ao solicitado, solicita-se que seja informado a forma de Permuta pretendida pela Prefeitura, ou seja, se por um prédio pronto ou por um terreno e a construção de um novo prédio.

Desde já renovo votos de estima e consideração e coloco-me à disposição para esclarecimentos.

Respeitosamente,

**EDUARDO BASSO**

Gerente Executivo

Anexos: I - Digite aqui a descrição do documento (SEI nº #####).  
II - Digite aqui a descrição do documento (SEI nº #####).  
III - Digite aqui a descrição do documento (SEI nº #####).

[https://webmail.lajeado.rs.gov.br/service/home/~/?auth=co&loc=pt\\_BR&id=13898&part=2](https://webmail.lajeado.rs.gov.br/service/home/~/?auth=co&loc=pt_BR&id=13898&part=2)

1/2



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

24/09/2021 12:35

[https://webmail.lajeado.rs.gov.br/service/home/~/?auth=co&loc=pt\\_BR&id=13898&part=2](https://webmail.lajeado.rs.gov.br/service/home/~/?auth=co&loc=pt_BR&id=13898&part=2)



Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO BASSO**, **Gerente Executivo**, em 15/07/2021, às 16:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.inss.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **4273942** e o código CRC **23521544**.

GEXNHB - SR-III – AV PEDRO ADAMS FILHO 5757 – Novo Hamburgo – RS. CEP 93510135.  
Telefone: (51) 3271-1500. E-mail: ...

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.008313/2019-50

SEI nº 4273942

[https://webmail.lajeado.rs.gov.br/service/home/~/?auth=co&loc=pt\\_BR&id=13898&part=2](https://webmail.lajeado.rs.gov.br/service/home/~/?auth=co&loc=pt_BR&id=13898&part=2)

2/2



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Solicitante: **MUNICÍPIO DE LAJEADO / RS**  
Proprietário: **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**  
Objetivo da Avaliação: **Definir o valor venal de mercado do imóvel abaixo descrito.**

Por solicitação do Prefeito Municipal de Lajeado, o Engenheiro Civil FRANKI BERSCH, CREA/RS 114.424, efetuou a avaliação do imóvel abaixo discriminado.

Endereço completo do imóvel: Av. Benjamin Constant, 973, esquina com a Rua Saldanha Marinho, Centro, considerado como Setor 01, Quadra 08, Lote 45.  
Município: **Lajeado** UF: **RS**  
Terreno Urbano: Um terreno urbano com superfície de 2.324,00 m<sup>2</sup>, plano, de esquina, medindo 45,00 m de frente com a Av. Benjamin Constant e 45,00 m de frente para a Rua Saldanha Marinho, contendo um prédio comercial de alvenaria com aproximadamente 3.000,00 m<sup>2</sup> de área construída, com mais de 50 anos de idade, necessitando de reparos simples a importantes.

### INFORMAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo foi elaborado conforme prescrições contidas na NBR-14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação de Normas Técnicas, com obediência à Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo e, ainda, de acordo com as diretrizes da Resolução Nº 218 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que define as atribuições desses profissionais.

### AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### Metodologia:

Foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, o qual:

**"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas."**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

*As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário”.*

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo, é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

#### **Pesquisa de Mercado**

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.), além de informações de imóveis transacionados.

Buscou-se a variação de localização entre bairros e região central de Lajeado/RS para que o modelo desenvolvido fosse o mais representativo possível em número e qualidade de elementos amostrais.

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

### **Tratamento das Amostras**

A amostra obtida pela coleta de dados de mercado foi submetida à análise preliminar para sanear eventuais erros de tabulação ou informações iniciais. Foi desenvolvido um modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados (Tabela – Anexo 01) segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos. Foram escolhidas as características determinantes das variáveis mais significativas para a formação do modelo estatístico de regressão que foram as seguintes:

**ÁREA SUPERFICIAL** - variável independente quantitativa expressa em metros quadrados ( $m^2$ ) de terreno, tendo relação negativa com a variável dependente (valor unitário);

**DATA** - variável independente quantitativa, tendo relação positiva com a variável dependente (valor unitário).

**LOCAL** - variável independente tipo quantitativa, definida com uso de inferência estatística, levando-se em consideração o potencial construtivo e a distância aos principais polos, tendo relação positiva com a variável dependente (valor unitário);

**VALOR UNITÁRIO** – variável dependente, expressa em  $R\$/m^2$ , sendo resultado do quociente entre valor em reais do imóvel ofertado ou transacionado e a área em metros quadrados.

### **PRESSUPOSTOS DO MODELO**

#### **Linearidade**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

A linearidade do modelo é realizada pela construção dos gráficos dos valores observados para a variável dependente versus cada variável independente, analisando o comportamento gráfico da variável dependente com cada variável independente, ou seja, analisar o comportamento do mercado com o comportamento atribuído para cada variável. O presente Laudo atende a este pressuposto, verificado nos gráficos de comportamento das variáveis constantes nos anexos.

#### **Normalidade**

A verificação da normalidade foi realizada pelos seguintes instrumentos:

- a) Análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, com os pontos dispostos aleatoriamente.
- b) Comparação das frequências relativas dos resíduos amostrais nos intervalos de  $[-1;+1]$ ,  $[-1,64;+1,64]$ ,  $[-1,96;+1,96]$ , com as probabilidades de distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 69%, 89% e 100%.
- c) Exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante.

O presente Laudo atende a este pressuposto, verificado no gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados constantes nos anexos, pela aproximação da reta dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada constante nos anexos.

#### **Homocedasticidade e Autocorrelação**

A verificação da homocedasticidade e da autocorrelação é realizada pela análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido. No presente laudo o diagrama de resíduos constante nos anexos



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

não apresenta mancha definida, indicando que o modelo é homocedástico e não há existência de autocorrelação no modelo.

#### **Multicolinearidade**

A verificação da multicolinearidade é realizada pela análise da matriz das correlações que retrata as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80. Contudo, segundo a Norma Brasileira (NBR 14653), um modelo com colinearidade elevada pode ser utilizado sem restrições, desde que respeitados os limites colineares da amostra. O melhor indicador de respeito aos limites colineares da amostra é a amplitude do intervalo de confiança. Por característica, esta amplitude é reduzida no centro da amostra e ampla nos seus extremos. No presente laudo a amplitude do intervalo de confiança para o imóvel avaliando é 13,57%, dentro dos limites permitidos pela Norma, mostrando que o mesmo está inserido no contexto da amostra, respeitando os limites colineares.

#### **GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

##### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Conforme o previsto no item 9.5 da NBR 14653-2, o presente Laudo foi enquadrado no GRAU II, pelos seguintes motivos:

- Soma de pontos obtidos (tabela do item 9.5 da NBR 14653-2): 15 pontos.
- No item "2" da Tabela 1 da NBR 14653-2, o Laudo se enquadrou no GRAU I.

##### **GRAU DE PRECISÃO**

Conforme o previsto no item 9.2.3 da NBR 14653-2, o presente Laudo foi enquadrado no GRAU I, pelos seguintes motivos:

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

- Amplitude do intervalo de confiança em torno do valor central inferior a 30,00 % (13,57%).

**Resultados da Avaliação:**

Valor Unitário (IVA):

Mínimo = R\$ 3.406,36/m<sup>2</sup>  
Médio = R\$ 4.007,48/m<sup>2</sup>  
Máximo = R\$ 4.608,60/m<sup>2</sup>

**BENFEITORIAS**

Levando em conta que o lote encontra-se em região de alto potencial construtivo para empreendimentos e que o prédio existente no local, além de possuir idade elevada e necessitar de reparos importantes está subutilizando os índices construtivos, o valor das benfeitorias foi desconsiderado nesta avaliação.

Além disso, para que o terreno tenha seu potencial construtivo plenamente utilizado, faz-se necessário executar a demolição das benfeitorias e limpeza do terreno. Tendo como base os valores de referência do SINAPI, o setor de orçamentação do Município de Lajeado estimou o custo de demolição e limpeza do terreno em R\$ 270,000,00 (duzentos e setenta mil reais).

**CONCLUSÃO**

Considerando que a variável venda/oferta não foi utilizada e que negociações à vista deste tipo de imóvel no mercado local costumam se concretizar na ordem de 10 % (dez por cento) abaixo dos valores de oferta, ficando o metro quadrado do lote avaliado em R\$ 3.606,73 (três mil seiscentos e seis reais e setenta e três centavos), alcançando o seguinte valor total:

**Valor Total: R\$ 8.382.045,17**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

Descontados os custos de demolição das benfeitorias e limpeza do terreno, fica o terreno avaliado em:

**Valor Total: R\$ 8.112.045,17**

Adotando o arredondamento de até 1% (um por cento) permitido pela NBR 14653, estimo o valor do lote em

**Valor Total Arredondado: R\$ 8.100.000,00**

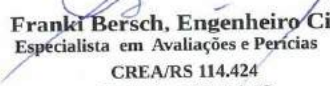
**VALOR DA ÁREA**  
**R\$ 8.100.000,00**  
(OITO MILHÕES E CEM MIL REAIS)

**PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

Engenheiro Civil Franki Bersch – CREA/RS 114.424

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 07 folhas impressas de um só lado, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

**Lajeado/RS, 20 de julho de 2021**

  
**Franki Bersch, Engenheiro Civil**  
Especialista em Avaliações e Perícias  
CREA/RS 114.424  
CPF 895.148.660-53



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

**ANEXO 01 – PESQUISA DE MERCADO**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

DADO	IMOB	CÓD
1	JACQUES IMÓVEIS	RUA TIRADENTES ESQ RUA MATHIAS ROCKENBACH (TRIÂNGULO)
2	JACQUES IMÓVEIS	RUA SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO Nº 1481
3	JACQUES IMÓVEIS	RUA QUINZE DE NOVEMBRO (AO LADO DO Nº 335)
4	JACQUES IMÓVEIS	RUA DUQUE DE CAXIAS, 701
5	JACQUES IMÓVEIS	AV. SENADOR ALBERTO PASQUALINI, ao lado do nº 213
6	JACQUES IMÓVEIS	AV. SETE DE SETEMBRO, ao lado da Creche Garatuja
7	JACQUES IMÓVEIS	RUA TIRADENTES, ao lado da Padaria Folhapé
8	JACQUES IMÓVEIS	RUA CEARÁ, ESQ RUA MINAS GERAIS (AO SUL)
9	JACQUES IMÓVEIS	RUA ALAGOAS ESQ RUA BRÁSILIA (AO SUL)
10	JACQUES IMÓVEIS	RUA FREDERICO WESTPHALEN (Setor 11, Quadra 61, 2882)
11	JACQUES IMÓVEIS	RUA ALAGOAS, ao lado do nº 308
12	GUIA	RUA PIAUÍ, ao lado do nº 219
13	MARCELO MUNHOZ	RUA PARANÁ (Fundos do Shopping Lajeado)
14	ARRUDA E MUNHOZ	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, ao lado do nº 1021
15	KAUFMANN IMÓVEIS	RUA JÚLIO DE CASTILHOS, ESQ RUA SALDANHA MARINHO (1/8/156)
16	Ademir Kronbauer (corretor)	AV. BENJAMIN CONST., ESQ RUA PINHEIRO MACHADO E TIRADENTES (1/1/264)
17	ITBI	RUA JULIO DE CASTILHOS, 677 (1/24/44)
18	Ademir Kronbauer (corretor)	AV. BENJAMIN CONSTANT, ESQ RUA 25 DE JULHO (5/27/266)
19	IMOBILIÁRIA KROTH	AV. BENJAMIN CONSTANT, ESQ RUA PINHEIRO MACHADO (2/12/263 E 313)
20	ITBI	RUA JULIO DE CASTILHOS, 677
21	Ademir Kronbauer (corretor)	RUA JULIO DE CASTILHOS, ESQUINA RUA SANTOS FILHO (1/24/100)
22	IMOBILIARIA GUIA	RUA SALDANHA MARINHO, 86 (1/11/244) V4301
23	IMOBILIÁRIA KROTH	AV. SENADOR ALBERTO PASQUALINI, ESQ RUA BENTO GONÇALVES (5/8/101)
24	IMOBILIÁRIA KROTH	AV. SENADOR ALBERTO PASQUALINI, 213 (4/14/125)
25	IMOBILIARIA GUIA	RUA PINHEIRO MACHADO, 426 (1/5/280) V3333
26	IMOBILIARIA GUIA	RUA PINHEIRO MACHADO, 794 (2/15/42) V 4057
27	ITBI	RUA DUQUE DE CAXIAS, 510 (4/13/301)
28	ITBI	RUA DUQUE DE CAXIAS, 510
29	IMOBILIÁRIA KROTH	AV. SENADOR ALBERTO PASQUALINI (5/3/39)
30	IMOBILIARIA GUIA	Rua PINHEIRO MACHADO, 631, ESQ RUA JOÃO ABOIT (2/12/28) V2408
31	IMOBILIARIA GUIA	RUA SALDANHA MARINHO, 650 ESQ RUA JOÃO ABOIT (2/17/352) V2514
32	IMOBILIARIA GUIA	RUA MÁRIO CATOI, 113 (6/3/322) V4610
33	IMOBILIARIA GUIA	RUA MÁRIO CATOI, 85 (6/3/344) V3951
34	ITBI	RUA BENTO ROSA, 347 (3/34/375)
35	ITBI	RUA BENTO ROSA, 347
36	JACQUES IMÓVEIS	AV. SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO Nº 533 (6/61/39)
37	ITBI	RUA PINHEIRO MACHADO, 640 (2/16/155)
38	JACQUES IMÓVEIS	AV. SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO Nº 533
39	ITBI	RUA PINHEIRO MACHADO, 640
40	ITBI	TV PEDRO KREUTZ, 50 (2/9/112)
41	ITBI	TV PEDRO KREUTZ, 50
42	ITBI	RUA SÃO PEDRO, 187 (6/25/20)
43	ITBI	RUA SÃO PEDRO, 187
44	IMOBILIARIA GUIA	AV. SETE DE SETEMBRO, 1570
45	IMOB. KROTH	RUA ZÉLIA MARIA ABICHEQUER, 223 (6/41/127)
46	IMOBILIÁRIA KROTH	RUA ZÉLIA MARIA ABICHEQUER, 223
47	ITBI	RUA DUQUE DE CAXIAS, 940 (5/7/27)
48	ITBI	RUA DUQUE DE CAXIAS, 940
49	IMOBILIARIA GUIA	RUA MATHIAS ROCKENBACH, 106 (6/7/68) V4878
50	ITBI	RUA MACHADO DE ASSIS, 45 (4/7/31)
51	ITBI	RUA COELHO NETO, 362 (8/12/322)
52	ITBI	RUA MACHADO DE ASSIS, 45



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

DADO	IMOB	CÓD
54	ITBI	RUA ERMUNDO F. ELY, 30 (5/45/19)
55	IMOBILIÁRIA ANTARES	RUA CARLOS JACOB KIELING ESQ RUA FELIPE MALLMANN (6/77/101)
56	IMOBILIÁRIA ANTARES	RUA CARLOS JACOB KIELING ESQ RUA FELIPE MALLMANN
57	IMOBILIARIA GUIA	RUA MATHIAS ROCKENBACH, 73 (6/5/78) V4170
58	MATEUS IMÓVEIS	AV. SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO N° 563 (6/61/79)
59	JACQUES IMÓVEIS	RUA EMILIO CONRADO, ENTRE OS NÚMEROS 241 E 301
60	MATEUS IMÓVEIS	AV. SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO N° 563
61	JACQUES IMÓVEIS	RUA EMILIO CONRADO, ENTRE OS NÚMEROS 241 E 301
62	JACQUES IMÓVEIS	RUA ESPERANTO ESQ RUA LOURENCO M. DA SILVA
63	Jardel (Corretor)	AV. SETE DE SETEMBRO, 204 (6/39/50)
64	Jardel (Corretor)	AV. SETE DE SETEMBRO, 204

\* Dados não utilizados.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

DADO	BAIRRO	AREA	LOC1	LOC2	DATA	LOCAL AJUST	UNIT
1	CENTRO	1.155,86	0	1	5	37	2.119,63
2	MOINHOS	4.046,54	0	0	5	23	741,37
3	FLORESTAL	550,58	0	0	5	23	1.543,83
4	AMERICANO	1.200,00	0	1	5	37	2.650,00
5	CENTRO	450,00	1	0	5	100	5.777,78
6	FLORESTAL	1.159,00	0	0	5	23	1.380,50
7	CENTRO	600,00	0	1	5	37	2.650,00
8	SÃO CRISTÓVÃO	812,00	0	0	5	23	1.477,83
9	SÃO CRISTÓVÃO	400,00	0	1	5	37	2.650,00
10	UNIVERSITÁRIO	5.010,00	0	1	4	37	506,99
11	SÃO CRISTÓVÃO	1.320,00	0	1	5	37	1.628,79
13	SÃO CRISTÓVÃO	1.204,00	0	0	5	23	1.079,73
14	SÃO CRISTÓVÃO	1.649,00	0	1	5	37	1.516,07
15	MOINHOS	12.052,73	0	0	5	23	485,37
16	CENTRO	1.458,27	1	0	4	100	8.914,67
17	CENTRO	2.498,40	1	0	4	100	4.402,82
18	CENTRO	726,00	1	0	4	100	8.264,46
19	FLORESTAL	1.554,99	1	0	4	100	3.858,55
20	CENTRO	1.080,75	1	0	4	100	5.551,70
21	CENTRO	726,00	1	0	3	100	8.264,46
22	CENTRO	363,00	1	0	5	100	13.774,10
23	CENTRO	903,00	1	0	4	100	3.521,59
24	CENTRO	450,00	1	0	4	100	6.222,22
25	CENTRO	450,00	1	0	4	100	5.777,78
26	CENTRO	726,00	1	0	2	100	3.512,40
27	CENTRO	346,50	1	0	4	100	7.215,01
28	AMERICANO	1.064,70	0	0	4	23	1.714,10
29	AMERICANO	1.064,70	0	0	3	23	1.714,10
30	CENTRO	230,00	1	0	4	100	7.826,09
31	CENTRO	443,20	1	0	4	100	3.384,48
32	CENTRO	337,00	1	0	4	100	4.451,04
33	CENTRO	573,45	0	1	4	37	2.336,73
34	CENTRO	601,50	0	1	4	37	2.227,76
35	CENTRO	1.055,52	0	0	3	23	1.231,62
36	CENTRO	1.055,52	0	0	3	23	1.231,62
37	FLORESTAL	1.189,80	0	0	3	23	966,55
38	CENTRO	1.089,00	0	0	3	23	1.056,01
39	FLORESTAL	1.189,80	0	0	3	23	966,55
40	CENTRO	1.089,00	0	0	3	23	1.056,01
41	CENTRO	462,00	0	1	3	37	1.948,05
42	CENTRO	462,00	0	1	3	37	1.948,05
43	FLORESTAL	886,00	0	0	3	23	1.006,98
44	FLORESTAL	886,00	0	0	3	23	1.006,98
45	MOINHOS	783,20	0	0	3	23	1.085,29
46	FLORESTAL	510,00	0	0	3	23	1.549,02
47	FLORESTAL	510,00	0	0	3	23	1.549,02
48	CENTRO	396,89	0	0	2	23	1.763,71
49	CENTRO	396,89	0	0	2	23	1.763,71
50	CENTRO	312,75	0	1	4	37	2.030,38
51	AMERICANO	579,00	0	0	2	23	1.036,27
52	SÃO CRISTÓVÃO	656,71	0	0	2	23	913,65
53	AMERICANO	579,00	0	0	2	23	1.036,27





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

DADO	BAIRRO	AREA	LOC1	LOC2	DATA	LOCAL AJUST	UNIT
55	FLORESTAL	663,24	0	0	4	23	829,26
56	FLORESTAL	484,96	0	0	3	23	1.031,01
57	FLORESTAL	484,96	0	0	3	23	1.031,01
58	CENTRO	285,00	0	0	4	23	1.649,12
59	FLORESTAL	239,00	0	0	3	23	1.774,06
60	MOINHOS	330,00	0	0	3	23	1.284,85
61	FLORESTAL	239,00	0	0	3	23	1.774,06
62	MOINHOS	330,00	0	0	3	23	1.284,85
63	ALTO DO PARQUE	450,00	0	0	3	23	922,22
64	FLORESTAL	310,00	0	0	3	23	1.161,29
65	FLORESTAL	310,00	0	0	3	23	1.161,29

\* Dados não utilizados.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

**ANEXO 02 – CROQUI DA QUADRA COM A LOCALIZAÇÃO DO LOTE**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO


## PLANTA DE QUADRA E CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

### PLANTA DE QUADRA



### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



 - AVALIANDO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

**ANEXO 03 – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

**MODELO: INSS**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 65	Total : 8
Utilizados : 49	Utilizadas : 4
Outlier : 0	Grau Liberdade : 45

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

COEFICIENTES	VARIACÃO
Correlação : 0,98095	Total : 20,11530
Determinação : 0,96227	Residual : 0,75894
Ajustado : 0,95976	Desvio Padrão : 0,12987

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 382,56562	D-Calculado : 1,58596
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	69
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

$$Y = 547,003519 * X_1^{-0,294453} * 2,718^{(-1,341243 * 1/X_2)} * X_3^{0,986289}$$

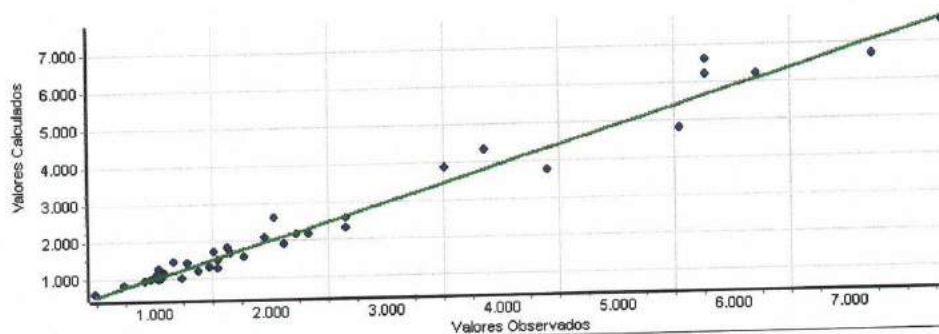
**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

AMOSTRA	MODELO
Média : 2176,85	Coefic. Aderência : 0,97391
Variacão Total : 154165258,13	Variacão Residual : 4022720,87
Variância : 3146229,76	Variância : 89393,80
Desvio Padrão : 1773,76	Desvio Padrão : 298,99

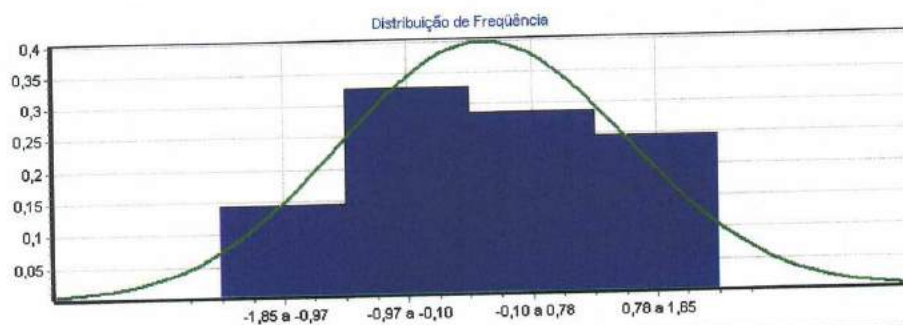




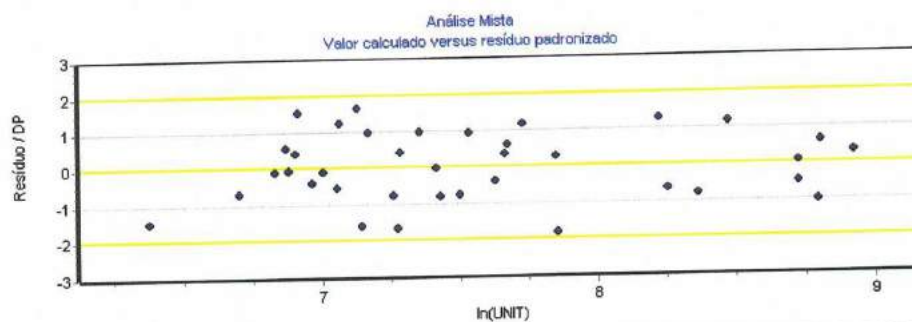
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



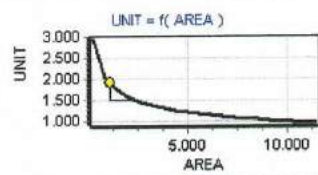
### DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

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

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 230,00 a 12052,73  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -20,10 % na estimativa



### X<sub>2</sub> DATA

Tipo:  
Amplitude: 2,00 a 5,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 2,89 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.

### X<sub>3</sub> LOCAL AJUSTADA

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 23,00 a 100,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 19,00 % na estimativa

### Y UNIT

Tipo: Dependente  
Amplitude: 485,37 a 7826,09

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância	Determ. Ajustado
		Calculado	(Soma das Caudas)	(Padrão = 0,95976)
X <sub>1</sub> AREA	ln(x)	-11,32	0,01	0,84843
X <sub>2</sub> DATA	1/x	-5,85	0,01	0,93070
X <sub>3</sub> LOCAL AJUSTADA	ln(x)	28,24	0,01	0,26283



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**Data de referência:**

19/07/2021 10:44:12

**Informações complementares:**

Identificador: S000002

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do imóvel avaliado:**

• AREA	2.324,00
• DATA	5,00
• LOCAL AJUSTADA	100,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- UNIT Médio: 4.007,48
- UNIT Mínimo: 3.744,78
- UNIT Máximo: 4.288,62

Precisão: Grau III

**Moda:**

$UNIT = 547,00352 * AREA ^{-0,29445286} * e^{(-1,3412434 * 1/DATA)} * LOCAL AJUSTADA ^{0,98628916}$



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

**Data de referência:**

19/07/2021 10:44:31

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 65
- Número de dados considerados: 49

**Resultados Estatísticos:**

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,980954
- Coeficiente de determinação: 0,962270
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,959755
- Fisher-Snedecor: 382,57
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,973906

**Normalidade dos resíduos**

- 69% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 89% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 0**

**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• AREA	ln(x)	-11,32	0,01	-20,10 %
• DATA	1/x	-5,85	0,01	2,89 %
• LOCAL AJUSTADA	ln(x)	28,24	0,01	19,00 %
• UNIT	ln(y)			

Moda:

UNIT = 547,00352 \* AREA ^ -0,29445286 \* e ^ (-1,3412434 \* 1/DATA) \* LOCAL AJUSTADA ^ 0,98628916



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

**ANEXO 04 – FICHA DO CADASTRO MUNICIPAL DO AVALIANDO E  
MATRÍCULA**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



Prefeitura Municipal de Lajeado

Página 1 de 1

16/07/2021

Calculo Simulado IPTU  
Cadastro posicionado em 16/07/2021

Inscrição : 690 - 01.0008.0045.001.01.  
Nome/Razão : 610 - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL  
CPF / CNPJ : 29.979.036/0277-74  
Endereço : AVENIDA BENJAMIN CONSTANT, 973  
Bairro : CENTRO  
Cidade / UF / CEP : LAJEADO / RS / 95900000  
Endereço Imóvel : AVENIDA BENJAMIN CONSTANT, 973  
Bairro / CEP : CENTRO / 95900000

Exercicio do Cálculo: 2021 EM R\$

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO (No Setor 01 Quadra 0008 Lote 0045 Sublote 001 do Imóvel)  
. LOGRADOURO / BAIRRO : AVENIDA BENJAMIN CONSTANT, 973 / CENTRO  
. M2 TERRENO (M2T): 1.937,9400

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

. PERCENTUAL SITUAÇÃO (PSI): 1,200000  
. TESTADA NORMAL (TN): 45,00  
. TESTADA IDEAL (TI): 45,00  
. PROFUNDIDADE MEDIA (PM): 51,64  
. ÁREA DO TERRENO (AT): 2.324,00  
. ÁREA TRIBUTADA NORMAL (AN): 2.324,00  
. AREA DE FUNDOS (AF): 0,00  
. AREA PRESERVAÇÃO (APP): 0,00

[\*] o cálculo da área ideal do terreno com construção é: ((área da unidade / (ATC)) \* AN)

[\*] o cálculo do valor do terreno de cada unidade é: (área ideal x valor m2 x %situação)

Situação do Terreno	Área Ideal	Valor M2	%Situação	Valor Terreno	
.ESQUINA	0,496262	1.153,31	1.937,94	1,20	2.682.054,70

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

. ÁREA TOT.CONSTRUIDA (ATC): 3.077,00  
. LOCALIZAÇÃO : FRENTE  
. PERCENTUAL LOCALIZ. (PLO): 1,000000  
. CONSERVAÇÃO : BOM  
. PERCENTUAL CONSERV. (PCO): 1,000000  
. ESPÉCIE : CONCR/ALVENARIA

. PERCENTUAL ESPÉCIE (PES): 1,500000  
. REDUTOR DO ANO (RAN): 0,500000 (100 - (Idade \* (PES))) \*limite do redutor é 0.5

. REDUTOR DE PONTOS (RPO): 0,880000 (Pontos / 100)

[\*] o cálculo do valor venal de cada unidade é: (área construída x valor m2 x (PLO) x (PCO) x (RAN) x (RPO))

Tipo Construção	Área Unidade	Pontos	Valor M2	Idade	Vlr Construção(VVC)
.CASA	1.527,00	88	1.398,35	50	939.523,40

ALÍQUOTAS

. NATUREZA : Predial  
. ALÍQUOTA (AL): 0,3750

VALORES VENAIS

. Valor Terreno Fundos (VTF): AF(0,00) x M2T(1.937,9400) x PSI(1,200000) x 0.25 = 0,00  
. Valor Terreno Preservação (VTP): AF(0,00) x M2T(1.937,9400) x PSI(1,200000) x 0.25 = 0,00  
. Valor Venal Terreno (VVT): 2.682.054,70  
. Valor Venal Imóvel (VVI): VVT(2.682.054,70) + VVC(939.523,40) = 3.621.578,10

VALORES PARA COBRANÇA IPTU em R\$ \*\*\* CADASTRO COM IMÓVEL PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO \*\*\*

. IPTU : (VVI(3.621.578,10) x AL(0,3750)) / 100 = 13.580,92  
. TAXA DE LIXO : 0,00  
. TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA : 0,00  
. TAXA CONSERV.PAVIMENTAÇÃO: 0,00

VALORES PARA COBRANÇA IPTU em UFIRs

. VALOR DA UFIR : 4,6252  
. IPTU : 2.936,2882  
. TAXA DE LIXO : 0,0000  
. TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA : 0,0000  
. TAXA CONSERV.PAVIMENTAÇÃO: 0,0000



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



Prefeitura Municipal de Lajeado

Página 1 de 1

16/07/2021

Calculo Simulado IPTU

Cadastro posicionado em 16/07/2021

Inscrição : 689 - 01.0008.0045.001.99.  
Nome/Razão : 610 - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL  
CPF / CNPJ : 29.979.036/0277-74  
Endereço : AVENIDA BENJAMIN CONSTANT, 973  
Bairro : CENTRO  
Cidade / UF / CEP : LAJEADO / RS / 95900000  
Endereço imóvel : AVENIDA BENJAMIN CONSTANT, 973  
Bairro / CEP : CENTRO / 95900000

Exercício do Cálculo: 2021 EM R\$

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO (No Setor 01 Quadra 0008 Lote 0045 Sublote 001 do Imóvel)  
. LOGRADOURO / BAIRRO : AVENIDA BENJAMIN CONSTANT, 973 / CENTRO  
. M2 TERRENO (M2T): 1.937,9400

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

. PERCENTUAL SITUAÇÃO (PSI): 1,200000  
. TESTADA NORMAL (TN): 45,00  
. TESTADA IDEAL (TI): 45,00  
. PROFUNDIDADE MEDIA (PM): 51,64  
. ÁREA DO TERRENO (AT): 2.324,00  
. ÁREA TRIBUTADA NORMAL (AN): 2.324,00  
. ÁREA DE FUNDOS (AF): 0,00  
. ÁREA PRESERVAÇÃO (APP): 0,00

[\*] o cálculo da área ideal do terreno com construção é: ((área da unidade / (ATC)) \* AN)

[\*] o cálculo do valor do terreno de cada unidade é: (área ideal x valor m2 x %situação)

Situação do Terreno	Área Ideal	Valor M2	%Situação	Valor Terreno
.ESQUINA	0,503737	1.170,69	1.937,94	1,20 2.722.472,37

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

. ÁREA TOT.CONSTRUIDA (ATC): 3.077,00  
. LOCALIZAÇÃO : FRENTE  
. PERCENTUAL LOCALIZ. (PLO): 1,000000  
. CONSERVAÇÃO : BOM  
. PERCENTUAL CONSERV. (PCO): 1,000000  
. ESPÉCIE : CONCR/ALVENARIA  
. PERCENTUAL ESPÉCIE (PES): 1,500000  
. REDUTOR DO ANO (RAN): 0,500000 (100 - (Idade \* (PES))) \*limite do redutor é 0.5  
. REDUTOR DE PONTOS (RPO): 0,880000 (Pontos / 100)

[\*] o cálculo do valor venal de cada unidade é: (área construída x valor m2 x (PLO) x (PCO) x (RAN) x (RPO))

Tipo Construção	Área Unidade	Pontos	Valor M2	Idade	Vlr Construção(VVC)
.CASA	1.550,00	88	1.398,35	50	953.674,70

ALÍQUOTAS

. NATUREZA : Predial  
. ALÍQUOTA (AL): 0,3750

VALORES VENAIS

. Valor Terreno Fundos (VTF): AF(0,00) x M2T(1.937,9400) x PSI(1,200000) x 0.25 = 0,00  
. Valor Terreno Preservação (VTP): AF(0,00) x M2T(1.937,9400) x PSI(1,200000) x 0.25 = 0,00  
. Valor Venal Terreno (VVT): 2.722.472,37  
. Valor Venal Imóvel (VVI): VVT(2.722.472,37) + VVC(953.674,70) = 3.676.147,07

VALORES PARA COBRANÇA IPTU em R\$ \*\*\* CADASTRO COM IMÓVEL PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO \*\*\*

. IPTU : (VVI(3.676.147,07) x AL(0,3750)) / 100 = 13.785,55  
. TAXA DE LIXO : 1.135,51  
. TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA : 109,33  
. TAXA CONSERV.PAVIMENTAÇÃO: 109,33

VALORES PARA COBRANÇA IPTU em UFIRS

. VALOR DA UFIR : 4,6252  
. IPTU : 2.980,5306  
. TAXA DE LIXO : 245,5050  
. TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA : 23,6385  
. TAXA CONSERV.PAVIMENTAÇÃO: 23,6385





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE LAJEADO  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
JULIANA FOLLMER BORTOLIN LISBOA  
REGISTRADORA

Página 1 de 1

**CERTIDÃO**

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

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO		COMARCA DE LAJEADO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL					
Lajeado, 28	de julho	de 19 77	<table border="1"> <tr> <td>Fls. n.º</td> <td>Matrícula n.º</td> </tr> <tr> <td>01</td> <td>2989</td> </tr> </table>	Fls. n.º	Matrícula n.º	01	2989
Fls. n.º	Matrícula n.º						
01	2989						
<p><b>IMÓVEL:</b> uma área de terrenos, com a superfície de 2.338,65m<sup>2</sup> (dois mil trezentos e trinta e oito metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados) situadas nesta cidade, zona urbana - desta cidade, setor 01, quadra 08, anteriormente quadra 28, contendo um prédio de alvenaria com dois pavimentos, tendo o andar térreo 1.331,72m<sup>2</sup> e o 1º andar 1.398,85m<sup>2</sup>, num total de 2.729,77m<sup>2</sup> de área construída, confrontando-se pela frente, a oeste, com a Avenida Benjamin Constant; pelos fundos, a leste e por um lado, ao sul, com propriedade da Sociedade de Beneficência e Caridade de Lajeado, e, pelo outro lado, ao norte, com a rua Saldanha Arinho, onde forma esquina, quarteirão formado pela Avenida Benjamin Constant, Saldanha Marinho, Júlio de Castilhos e Carlos von Koseretz. Procedência 3-AM, folhas 123 e 203 e sob nos. 58.756 e 59.390, respectivamente.</p> <p><b>PROPRIETÁRIO:</b> INSTITUTO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL-INPS, agência desta cidade, CGC.33.685.108/0199-90.-</p> <p>Oficial: <i>W. Souza</i> Emol: R\$30,00</p> <p>Av.1/2989-Prot.nº20.642-16 de julho de 1981-Averbação-Conforme - portaria/MPAS nº 2533, datada de 28 de maio de 1981, publicada no D.O.U. de 01.06.81, o imóvel acima foi transferido de Instituto Nacional da Previdência Social-INPS para INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL-IAPAS. Dou fé.</p> <p>Suboficial: <i>W. Souza</i> Emol: R\$56,00</p> <p>Av.2-2.989.-04.fevereiro.1993.-TRANSFERÊNCIA/IMÓVEL - Proceda-se esta averbação para constar que, a requerimento datado de 18.dezembro.1992, firmado por Judith Isabel Izé Vaz, Chefe da Divisão de Administração Patrimonial-INSS, com fundamento no Decreto nº 99.350/90, o imóvel objeto da presente matrícula, passou a pertencer ao Instituto Nacional do Seguro Social-INSS, autarquia federal. Protocolo nº 70.591, datado de 08.janeiro.1993.-DOU FÉ.-Oficial Ajudante: <i>Luiz Egon Richter</i></p>							

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Lajeado-RS, 10 de fevereiro de 2021, às 13:41:43.

Total: R\$25,00 - ( )

Certidão 1 página: R\$9,70 (0350.02.1900004.36432 = nihil)

Busca em livros e arquivos: R\$10,00 (0350.02.1900004.36431 = nihil)

Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0350.01.1900004.36792 = nihil)

Gabriela Gerevini de Oliveira  
Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
097261 53 2021 00009070 75



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

**ANEXO 05 – ART**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



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



ART Número  
11376455  
Órgão Público

Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO		Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL	
Convênio: NÃO É CONVÊNIO		Motivo: NORMAL	
Contratado		E-mail: engfranki@yahoo.com.br	
Carteira: RS114424	Profissional: FRANKI BERSCH	Nr.Reg.:	
RNP: 2200486758	Título: Engenheiro Civil		
Empresa: NENHUMA EMPRESA			
Contratante		E-mail:	
Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO.		Telefone: 0 51-3982-1	CPF/CNPJ: 87297982000103
Endereço: RUA CORONEL JÚLIO MAY 242		Bairro.: CENTRO	CEP: 95900178 UF: RS
Cidade: LAJEADO			
Identificação da Obra/Serviço			
Proprietário: INSS	CPF/CNPJ:		UF: RS
Endereço da Obra/Serviço: Avenida BENJAMIN CONSTANT 973 S 01, Q 08, LOTE 45	Bairro: CENTRO	CEP:	UF: RS
Cidade: LAJEADO	Vlr Contrato(RS): 100,00		Honorários(RS):
Finalidade: PÚBLICO			Ent.Classe: SEAVAT
Data Início: 12/07/2021	Prev.Fim: 30/07/2021	Quantidade	Unid.
Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	1,00	UN
Avaliação	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL		

ART registrada (paga) no CREA-RS em 21/07/2021

<i>Lajeado, 21/07/21</i> Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima <i>[Assinatura]</i> FRANKI BERSCH Profissional	De acordo <i>[Assinatura]</i> PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO. Contratante
--	--	---

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

**ANEXO 06 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DO LOTE (ESQUINA)



TESTADA DO LOTE PELA AV. BENJAMIN CONSTANT



TESTADA DO LOTE PELA RUA SALDANHA MARINHO



AV. BENJAMIN CONSTANT EM FRENTE AO LOTE



RUA SALDANHA MARINHO EM FRENTE AO LOTE



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

ESTIMATIVA DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO

EDIFICAÇÃO PARA ABRIGAR A AGÊNCIA DE PREVIDÊNCIA SOCIAL EM LAJEADO/RS

Área Construída de 885,00 m<sup>2</sup>:

Custo Unitário Básico Sinduscon-RS:

R\$ 2.364,60/m<sup>2</sup> (CSL-8 - Com. Salas e Lojas – Padrão Alto)

BDI: 25,22% sobre material e mão de obra

Custo: 885,00 m<sup>2</sup> x R\$ 2.364,60/m<sup>2</sup> x 1,2522 = R\$ 2.620.442,62

Área Construída de 1.033,50 m<sup>2</sup>:

Custo Unitário Básico Sinduscon-RS:

R\$ 2.364,60/m<sup>2</sup> (CSL-8-Com. Salas e Lojas – Padrão Alto)

BDI: 25,22% sobre material e mão de obra

Custo: 1.033,50 m<sup>2</sup> x R\$ 2.364,60/m<sup>2</sup> x 1,2522 = R\$ 3.060.144,01

Lajeado, 26 de julho de 2021.

  
Carlos Alfredo Gerhardt  
Engenheiro Civil  
CREA 32567-D





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Solicitante: **MUNICÍPIO DE LAJEADO / RS**  
Proprietário: **MUNICÍPIO DE LAJEADO / RS**  
Objetivo da Avaliação: **Definir o valor venal de mercado do imóvel abaixo descrito.**

Por solicitação do Prefeito Municipal de Lajeado, o Engenheiro Civil FRANKI BERSCH, CREA/RS 114.424, efetuou a avaliação do imóvel abaixo discriminado.

Endereço completo do imóvel: Rua Cel. Julio May, Centro, considerado como Setor 02, Quadra 05, Lote 355.

Município: **Lajeado** UF: **RS**  
Terreno Urbano: **Um terreno urbano com superfície de 1.710,16 m<sup>2</sup>, plano, medindo 57,15 m de frente com a Rua Cel. Julio May, sem benfeitorias.**

### INFORMAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo foi elaborado conforme prescrições contidas na NBR-14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação de Normas Técnicas, com obediência à Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo e, ainda, de acordo com as diretrizes da Resolução Nº 218 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que define as atribuições desses profissionais.

### AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### Metodologia:

Foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, o qual:

*"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um*

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

***conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário”.***

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo, é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

#### **Pesquisa de Mercado**

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.), além de informações de imóveis transacionados.

Buscou-se a variação de localização entre bairros e região central de Lajeado/RS para que o modelo desenvolvido fosse o mais representativo possível em número e qualidade de elementos amostrais.

#### **Tratamento das Amostras**

A amostra obtida pela coleta de dados de mercado foi submetida à análise preliminar

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

para sanear eventuais erros de tabulação ou informações iniciais. Foi desenvolvido um modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados (Tabela – Anexo 01) segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos. Foram escolhidas as características determinantes das variáveis mais significativas para a formação do modelo estatístico de regressão que foram as seguintes:

**ÁREA SUPERFICIAL** - variável independente quantitativa expressa em metros quadrados ( $m^2$ ) de terreno, tendo relação negativa com a variável dependente (valor unitário);

**DATA** - variável independente quantitativa, tendo relação positiva com a variável dependente (valor unitário).

**LOCAL** - variável independente tipo quantitativa, definida com uso de inferência estatística, levando-se em consideração o potencial construtivo e a distância aos principais polos, tendo relação positiva com a variável dependente (valor unitário);

**VALOR UNITÁRIO** - variável dependente, expressa em  $R\$/m^2$ , sendo resultado do quociente entre valor em reais do imóvel ofertado ou transacionado e a área em metros quadrados.

#### **PRESSUPOSTOS DO MODELO**

##### **Linearidade**

A linearidade do modelo é realizada pela construção dos gráficos dos valores observados para a variável dependente versus cada variável independente, analisando o comportamento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

gráfico da variável dependente com cada variável independente, ou seja, analisar o comportamento do mercado com o comportamento atribuído para cada variável. O presente Laudo atende a este pressuposto, verificado nos gráficos de comportamento das variáveis constantes nos anexos.

#### **Normalidade**

A verificação da normalidade foi realizada pelos seguintes instrumentos:

- a) Análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, com os pontos dispostos aleatoriamente.
- b) Comparação das frequências relativas dos resíduos amostrais nos intervalos de  $[-1;+1]$ ,  $[-1,64;+1,64]$ ,  $[-1,96;+1,96]$ , com as probabilidades de distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 69%, 89% e 100%.
- c) Exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante.

O presente Laudo atende a este pressuposto, verificado no gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados constantes nos anexos, pela aproximação da reta dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada constante nos anexos.

#### **Homocedasticidade e Autocorrelação**

A verificação da homocedasticidade e da autocorrelação é realizada pela análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido. No presente laudo o diagrama de resíduos constante nos anexos não apresenta mancha definida, indicando que o modelo é homocedástico e não há existência de autocorrelação no modelo.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

### **Multicolinearidade**

A verificação da multicolinearidade é realizada pela análise da matriz das correlações que retrata as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80. Contudo, segundo a Norma Brasileira (NBR 14653), um modelo com colinearidade elevada pode ser utilizado sem restrições, desde que respeitados os limites colineares da amostra. O melhor indicador de respeito aos limites colineares da amostra é a amplitude do intervalo de confiança. Por característica, esta amplitude é reduzida no centro da amostra e ampla nos seus extremos. No presente laudo a amplitude do intervalo de confiança para o imóvel avaliando é 8,64%, dentro dos limites permitidos pela Norma, mostrando que o mesmo está inserido no contexto da amostra, respeitando os limites colineares.

### **GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

#### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Conforme o previsto no item 9.5 da NBR 14653-2, o presente Laudo foi enquadrado no GRAU II, pelos seguintes motivos:

- Soma de pontos obtidos (tabela do item 9.5 da NBR 14653-2): 15 pontos.
- No item "2" da Tabela 1 da NBR 14653-2, o Laudo se enquadrou no GRAU I.

#### **GRAU DE PRECISÃO**

Conforme o previsto no item 9.2.3 da NBR 14653-2, o presente Laudo foi enquadrado no GRAU I, pelos seguintes motivos:

- **Amplitude do intervalo de confiança em torno do valor central inferior a 30,00 % (8,64%).**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 - Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS - Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

**Resultados da Avaliação:**

Valor Unitário (IVA):

Mínimo = R\$ 1.398,40/m<sup>2</sup>  
Médio = R\$ 1.645,18/m<sup>2</sup>  
Máximo = R\$ 1.941,31/m<sup>2</sup>

**CONCLUSÃO**

Considerando que a variável venda/oferta não foi utilizada e que negociações à vista deste tipo de imóvel no mercado local costumam se concretizar na ordem de 10 % (dez por cento) abaixo dos valores de oferta, ficando o metro quadrado do lote avaliado em R\$ 1.480,66 (um mil quatrocentos e oitenta reais e sessenta e seis centavos), alcançando o seguinte valor total:

**Valor Total: R\$ 2.532.168,93**

Descontados os custos de demolição das benfeitorias e limpeza do terreno, fica o terreno avaliado em:

**Valor Total: R\$ 2.550.000,00**

Adotando o arredondamento de até 1% (um por cento) permitido pela NBR 14653, estimo o valor do lote em:

**VALOR TOTAL**  
**R\$ 2.550.000,00**  
**(DOIS MILHÕES QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

**PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

Engenheiro Civil Franki Bersch – CREA/RS 114.424

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 07 folhas impressas de um só lado, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Lajeado/RS, 20 de julho de 2021

  
**Franki Bersch, Engenheiro Civil**  
Especialista em Avaliações e Perícias  
CREA/RS 114.424  
CPF 895.148.660-53



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

**ANEXO 01 – PESQUISA DE MERCADO**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

DADO	IMOB	CÓD
1	JACQUES IMÓVEIS	RUA TIRADENTES ESQ RUA MATHIAS ROCKENBACH (TRIÂNGULO)
2	JACQUES IMÓVEIS	RUA SETE SE SETEMBRO, AO LADO DO Nº 1481
3	JACQUES IMÓVEIS	RUA QUINZE DE NOVEMBRO (AO LADO DO Nº 335)
4	JACQUES IMÓVEIS	RUA DUQUE DE CAXIAS, 701
5	JACQUES IMÓVEIS	AV. SENADOR ALBERTO PASQUALINI, ao lado do nº 213
6	JACQUES IMÓVEIS	AV. SETE DE SETEMBRO, ao lado da Creche Garatuja
7	JACQUES IMÓVEIS	RUA TIRADENTES, ao lado da Padaria Folhapé
8	JACQUES IMÓVEIS	RUA CEARÁ, ESQ RUA MINAS GERAIS (AO SUL)
9	JACQUES IMÓVEIS	RUA ALAGOAS ESQ RUA BRASÍLIA (AO SUL)
10	JACQUES IMÓVEIS	RUA FREDERICO WESTPHALEN (Setor 11, Quadra 61, 2882)
11	JACQUES IMÓVEIS	RUA ALAGOAS, ao lado do nº 308
12	GUIA	RUA PIAUÍ, ao lado do nº 219
13	MARCELO MUNHOZ	RUA PARANÁ (Fundos do Shopping Lajeado)
14	ARRUDA E MUNHOZ	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, ao lado do nº 1021
15	KAUFMANN IMÓVEIS	RUA JÚLIO DE CASTILHOS, ESQ RUA SALDANHA MARINHO (1/8/156)
16	Ademir Kronbauer (corretor)	AV. BENJAMIN CONST., ESQ RUA PINHEIRO MACHADO E TIRADENTES (1/1/264)
17	ITBI	RUA JULIO DE CASTILHOS, 677 (1/24/44)
18	Ademir Kronbauer (corretor)	AV. BENJAMIN CONSTANT, ESQ RUA 25 DE JULHO (5/27/266)
19	IMOBILIÁRIA KROTH	AV. BENJAMIN CONSTANT, ESQ RUA PINHEIRO MACHADO (2/12/263 E 313)
20	ITBI	RUA JULIO DE CASTILHOS, 677
21	Ademir Kronbauer (corretor)	RUA JULIO DE CASTILHOS, ESQUINA RUA SANTOS FILHO (1/24/100)
22	IMOBILIARIA GUIA	RUA SALDANHA MARINHO, 86 (1/11/244) V4301
23	IMOBILIÁRIA KROTH	AV. SENADOR ALBERTO PASQUALINI, ESQ RUA BENTO GONÇALVES (5/8/101)
24	IMOBILIÁRIA KROTH	AV. SENADOR ALBERTO PASQUALINI, 213 (4/14/125)
25	IMOBILIARIA GUIA	RUA PINHEIRO MACHADO, 426 (1/5/280) V3333
26	IMOBILIARIA GUIA	RUA PINHEIRO MACHADO, 794 (2/15/42) V 4057
27	ITBI	RUA DUQUE DE CAXIAS, 510 (4/13/301)
28	ITBI	RUA DUQUE DE CAXIAS, 510
29	IMOBILIÁRIA KROTH	AV. SENADOR ALBERTO PASQUALINI (5/3/39)
30	IMOBILIARIA GUIA	Rua PINHEIRO MACHADO, 631, ESQ RUA JOÃO ABOTT (2/12/28) V2408
31	IMOBILIARIA GUIA	RUA SALDANHA MARINHO, 650 ESQ RUA JOÃO ABOTT (2/17/352) V2514
32	IMOBILIARIA GUIA	RUA MARIO CATOI, 113 (6/3/322) V4610
33	IMOBILIARIA GUIA	RUA MARIO CATOI, 85 (6/3/344) V3951
34	ITBI	RUA BENTO ROSA, 347 (3/34/375)
35	ITBI	RUA BENTO ROSA, 347
36	JACQUES IMÓVEIS	AV. SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO Nº 533 (6/61/39)
37	ITBI	RUA PINHEIRO MACHADO, 640 (2/16/155)
38	JACQUES IMÓVEIS	AV. SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO Nº 533
39	ITBI	RUA PINHEIRO MACHADO, 640
40	ITBI	TV PEDRO KREUTZ, 50 (2/9/112)
41	ITBI	TV PEDRO KREUTZ, 50
42	ITBI	RUA SÃO PEDRO, 187 (6/25/20)
43	ITBI	RUA SÃO PEDRO, 187
44	IMOBILIARIA GUIA	AV. SETE DE SETEMBRO, 1570
45	IMOB. KROTH	RUA ZÉLIA MARIA ABICHEQUER, 223 (6/41/127)
46	IMOBILIÁRIA KROTH	RUA ZÉLIA MARIA ABICHEQUER, 223
47	ITBI	RUA DUQUE DE CAXIAS, 940 (5/7/27)
48	ITBI	RUA DUQUE DE CAXIAS, 940
49	IMOBILIARIA GUIA	RUA MATHIAS ROCKENBACH, 106 (6/7/68) V4878
50	ITBI	RUA MACHADO DE ASSIS, 45 (4/7/31)
51	ITBI	RUA COELHO NETO, 362 (8/12/322)
52	ITBI	RUA MACHADO DE ASSIS 45





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

DADO	IMOB	CÓD
54	ITBI	RUA ERMUNDO F. ELY, 30 (5/45/19)
55	IMOBILIÁRIA ANTARES	RUA CARLOS JACOB KIELING ESQ RUA FELIPE MALLMANN (6/77/101)
56	IMOBILIÁRIA ANTARES	RUA CARLOS JACOB KIELING ESQ RUA FELIPE MALLMANN
57	IMOBILIARIA GUIA	RUA MATHIAS ROCKENBACH, 73 (6/5/78) V4170
58	MATEUS IMÓVEIS	AV. SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO Nº 563 (6/61/79)
59	JACQUES IMÓVEIS	RUA EMILIO CONRADO, ENTRE OS NÚMEROS 241 E 301
60	MATEUS IMÓVEIS	AV. SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO Nº 563
61	JACQUES IMÓVEIS	RUA EMILIO CONRADO, ENTRE OS NÚMEROS 241 E 301
62	JACQUES IMÓVEIS	RUA ESPERANTO ESQ RUA LOURENCO M. DA SILVA
63	Jardel (Corretor)	AV. SETE DE SETEMBRO, 204 (6/39/50)
64	Jardel (Corretor)	AV. SETE DE SETEMBRO, 204

\* Dados não utilizados.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

DADO	BAIRRO	AREA	LOC1	LOC2	DATA	LOCAL AJUST	UNIT
1	CENTRO	1.155,86	0	1	5	37	2.119,63
2	MOINHOS	4.046,54	0	0	5	23	741,37
3	FLORESTAL	550,58	0	0	5	23	1.543,83
4	AMERICANO	1.200,00	0	1	5	37	2.650,00
5	CENTRO	450,00	1	0	5	100	5.777,78
6	FLORESTAL	1.159,00	0	0	5	23	1.380,50
7	CENTRO	600,00	0	1	5	37	2.650,00
8	SÃO CRISTÓVÃO	812,00	0	0	5	23	1.477,83
9	SÃO CRISTÓVÃO	400,00	0	1	5	37	2.650,00
10	UNIVERSITÁRIO	5.010,00	0	1	4	37	506,99
11	SÃO CRISTÓVÃO	1.320,00	0	1	5	37	1.628,79
13	SÃO CRISTÓVÃO	1.204,00	0	0	5	23	1.079,73
14	SÃO CRISTÓVÃO	1.649,00	0	1	5	37	1.516,07
15	MOINHOS	12.052,73	0	0	5	23	485,37
16	CENTRO	1.458,27	1	0	4	100	8.914,67
17	CENTRO	2.498,40	1	0	4	100	4.402,82
18	CENTRO	726,00	1	0	4	100	8.264,46
19	FLORESTAL	1.554,99	1	0	4	100	3.858,55
20	CENTRO	1.080,75	1	0	4	100	5.551,70
21	CENTRO	726,00	1	0	3	100	8.264,46
22	CENTRO	363,00	1	0	5	100	13.774,10
23	CENTRO	903,00	1	0	4	100	3.521,59
24	CENTRO	450,00	1	0	4	100	6.222,22
25	CENTRO	450,00	1	0	4	100	5.777,78
26	CENTRO	726,00	1	0	2	100	3.512,40
27	CENTRO	346,50	1	0	4	100	7.215,01
28	AMERICANO	1.064,70	0	0	4	23	1.714,10
29	AMERICANO	1.064,70	0	0	3	23	1.714,10
30	CENTRO	230,00	1	0	4	100	7.826,09
31	CENTRO	443,20	1	0	4	100	3.384,48
32	CENTRO	337,00	1	0	4	100	4.451,04
33	CENTRO	573,45	0	1	4	37	2.336,73
34	CENTRO	601,50	0	1	4	37	2.227,76
35	CENTRO	1.055,52	0	0	3	23	1.231,62
36	CENTRO	1.055,52	0	0	3	23	1.231,62
37	FLORESTAL	1.189,80	0	0	3	23	966,55
38	CENTRO	1.089,00	0	0	3	23	1.056,01
39	FLORESTAL	1.189,80	0	0	3	23	966,55
40	CENTRO	1.089,00	0	0	3	23	1.056,01
41	CENTRO	462,00	0	1	3	37	1.948,05
42	CENTRO	462,00	0	1	3	37	1.948,05
43	FLORESTAL	886,00	0	0	3	23	1.006,98
44	FLORESTAL	886,00	0	0	3	23	1.006,98
45	MOINHOS	783,20	0	0	3	23	1.085,29
46	FLORESTAL	510,00	0	0	3	23	1.549,02
47	FLORESTAL	510,00	0	0	3	23	1.549,02
48	CENTRO	396,89	0	0	2	23	1.763,71
49	CENTRO	396,89	0	0	2	23	1.763,71
50	CENTRO	312,75	0	1	4	37	2.030,38
51	AMERICANO	579,00	0	0	2	23	1.036,27
52	SÃO CRISTÓVÃO	656,71	0	0	2	23	913,65
53	AMERICANO	579,00	0	0	2	23	1.036,27



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

DADO	BAIRRO	AREA	LOC1	LOC2	DATA	LOCAL AJUST	UNIT
55	FLORESTAL	663,24	0	0	4	23	829,26
56	FLORESTAL	484,96	0	0	3	23	1.031,01
57	FLORESTAL	484,96	0	0	3	23	1.031,01
58	CENTRO	285,00	0	0	4	23	1.649,12
59	FLORESTAL	239,00	0	0	3	23	1.774,06
60	MOINHOS	330,00	0	0	3	23	1.284,85
61	FLORESTAL	239,00	0	0	3	23	1.774,06
62	MOINHOS	330,00	0	0	3	23	1.284,85
63	ALTO DO PARQUE	450,00	0	0	3	23	922,22
64	FLORESTAL	310,00	0	0	3	23	1.161,29
65	FLORESTAL	310,00	0	0	3	23	1.161,29

\* Dados não utilizados.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

**ANEXO 02 – CROQUI DA QUADRA COM A LOCALIZAÇÃO DO LOTE**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95 900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)





## PLANTA DE QUADRA E CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



### PLANTA DE QUADRA



- AVALIANDO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

**ANEXO 03 – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

**MODELO: PRAÇA MARIO LAMPERT**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

**DADOS**

Total da Amostra : 65

Utilizados : 49

Outlier : 0

**VARIÁVEIS**

Total : 8

Utilizadas : 4

Grau Liberdade : 45

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

**COEFICIENTES**

Correlação : 0,98095

Determinação : 0,96227

Ajustado : 0,95976

**VARIAÇÃO**

Total : 20,11530

Residual : 0,75894

Desvio Padrão : 0,12987

**F-SNEDECOR**

F-Calculado : 382,56562

Significância : < 0,01000

**D-WATSON**

D-Calculado : 1,58596

Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

**NORMALIDADE**

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1	a 1	68	69
-1,64	a +1,64	90	89
-1,96	a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

$$Y = 547,003519 * X_1^{-0,294453} * 2,718^{(-1,341243 * 1/X_2)} * X_3^{0,986289}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

**AMOSTRA**

Média : 2176,85  
Variação Total : 154165258,13  
Variância : 3146229,76  
Desvio Padrão : 1773,76

**MODELO**

Coefic. Aderência : 0,97391  
Variação Residual : 4022720,87  
Variância : 89393,80  
Desvio Padrão : 298,99



**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**





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

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

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 230,00 a 12052,73  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -20,10 % na estimativa

### X<sub>2</sub> DATA

Tipo:  
Amplitude: 2,00 a 5,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 2,89 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.

### X<sub>3</sub> LOCAL AJUSTADA

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 23,00 a 100,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 19,00 % na estimativa

### Y UNIT

Tipo: Dependente  
Amplitude: 485,37 a 7826,09

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância (Soma das Caudas)	Determin. Ajustado (Padrão = 0,95976)
		Calculado		
X <sub>1</sub> AREA	ln(x)	-11,32	0,01	0,84843
X <sub>2</sub> DATA	1/x	-5,85	0,01	0,93070
X <sub>3</sub> LOCAL AJUSTADA	ln(x)	28,24	0,01	0,26283



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

el iáv Var	Forma Linear	AREA	DATA	AJUSTADA LOCAL	UNIT
X <sub>1</sub>	ln(x)		67	82	86
X <sub>2</sub>	1/x	-24		59	66
X <sub>2</sub>	ln(x)	-5	-26		97
Y	ln(y)	-34	-33	92	



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**Data de referência:**  
19/07/2021 14:53:16

**Informações complementares:**  
Identificador: 5000003  
Endereço:  
Complemento:

Município: UF:

**Dados do imóvel avaliado:**

• AREA	2.324,00
• DATA	5,00
• LOCAL AJUSTADA	100,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- UNIT Médio: 4.007,48
- UNIT Mínimo: 3.744,78
- UNIT Máximo: 4.288,62

Precisão: Grau III

**Moda:**

$UNIT = 547,00352 * AREA ^{-0,29445286} * e^{(-1,3412434 * 1/DATA)} * LOCAL AJUSTADA ^{0,98628916}$



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**Data de referência:**

19/07/2021 14:53:40

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 65
- Número de dados considerados: 49

**Resultados Estatísticos:**

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,980954
- Coeficiente de determinação: 0,962270
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,959755
- Fisher-Snedecor: 382,57
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,973906

**Normalidade dos resíduos**

- 69% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 89% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 0**

**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• AREA	ln(x)	-11,32	0,01	-20,10 %
• DATA	1/x	-5,85	0,01	2,89 %
• LOCAL AJUSTADA	ln(x)	28,24	0,01	19,00 %
• UNIT	ln(y)			

Moda:

UNIT =547,00352 \*AREA ^ -0,29445286 \*e ^ (-1,3412434 \* 1/DATA) \*LOCAL AJUSTADA ^0,98628916





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

**ANEXO 04 – FICHA DO CADASTRO MUNICIPAL DO AVALIANDO E  
MATRÍCULA**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



Prefeitura Municipal de Lajeado

Página 1 de 1

19/07/2021

Calculo Simulado IPTU  
Cadastro posicionado em 19/07/2021

Inscrição : 4725 - 02.0005.0355.000.99  
Nome/Razão : 110056 - MUNICIPIO DE LAJEADO (110056)  
CPF / CNPJ : 87.297.982/0001-03  
Endereço : RUA CEL JÚLIO MAY, 242  
Bairro : CENTRO  
Cidade / UF / CEP : LAJEADO / RS / 95900178  
Endereço imóvel : RUA CEL. JÚLIO MAY, 477  
Bairro / CEP : CENTRO / 95900000

Exercício do Cálculo: 2021 EM RS

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO (No Setor 02 Quadra 0005 Lote 0355 Sublote 000 do Imóvel)  
. LOGRADOURO / BAIRRO : RUA CEL. JÚLIO MAY, 477 / CENTRO  
. M2 TERRENO (M2T): 815,6200

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

. PERCENTUAL SITUAÇÃO (PSI): 1,000000  
. TESTADA NORMAL (TN): 0,00  
. TESTADA IDEAL (TI): 57,15  
. PROFUNDIDADE MEDIA (PM): 0,00  
. ÁREA DO TERRENO (AT): 1.710,16  
. ÁREA TRIBUTADA NORMAL(AN): 1.710,16  
. AREA DE FUNDOS (AF): 0,00  
. AREA PRESERVAÇÃO (APP): 0,00

[\*] o cálculo da área ideal do terreno com construção é: ((área da unidade / (ATC)) \* AN)

[\*] o cálculo do valor do terreno de cada unidade é: (área ideal x valor m2 x %situação)

Situação do Terreno	Área Ideal	Valor M2	%Situação	Valor Terreno
.MEIO DE QUADRA	1.710,16	815,62	1,00	1.394.840,70

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

. ÁREA TOT.CONSTRUIDA (ATC): 0,00  
. LOCALIZAÇÃO :  
. PERCENTUAL LOCALIZ. (PLO): 0,000000  
. CONSERVAÇÃO :  
. PERCENTUAL CONSERV. (PCO): 0,000000  
. ESPÉCIE :  
. PERCENTUAL ESPÉCIE (PES): 0,000000  
. REDUTOR DO ANO (RAN): 0,000000 (100 - (Idade \* (PES))) \*limite do redutor é 0.5  
. REDUTOR DE PONTOS (RPO): 0,000000 (Pontos / 100)

[\*] o cálculo do valor venal de cada unidade é: (área construída x valor m2 x (PLO) x (PCO) x (RAN) x (RPO))  
Tipo Construção Área Unidade Pontos Valor M2 Idade Vlr Construção(VVC)

ALÍQUOTAS  
. NATUREZA : Territorial  
. ALÍQUOTA (AL): 1,0000

VALORES VENAIS

. Valor Terreno Fundos(VTF): AF(0,00) x M2T(815,6200) x PSI(1,000000) x 0.25 = 0,00  
. Valor Terreno Preservação (VTP): AF(0,00) x M2T(815,6200) x PSI(1,000000) x 0.25 = 0,00  
. Valor Venal Terreno (VVT): AT(1.710,16) x M2T(815,6200) x PSI(1,000000) + VTF(0,00) + VTP(0,00) = 1.394.840,70  
. Valor Venal Imóvel (VVI): VVT(1.394.840,70) + VVC(0,00) = 1.394.840,70

VALORES PARA COBRANÇA IPTU em R\$ \*\*\* CADASTRO COM IMÓVEL PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO \*\*\*

. IPTU : (VVI(1.394.840,70) x AL(1,0000)) / 100 = 13.948,41  
. TAXA DE LIXO : 0,00  
. TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA : 0,00  
. TAXA CONSERV.PAVIMENTAÇÃO: 0,00

VALORES PARA COBRANÇA IPTU em UFIRs

. VALOR DA UFIR : 4,6252  
. IPTU : 3.015,7420  
. TAXA DE LIXO : 0,0000  
. TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA : 0,0000  
. TAXA CONSERV.PAVIMENTAÇÃO: 0,0000



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



PREFEITURA DE  
**LAJEADO**

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, URBANISMO E MOBILIDADE

### VIABILIDADE URBANÍSTICA PARA EDIFICAÇÕES

Conforme Lei nº 8.903 de 19 de julho de 2012 – Plano de Revitalização do Centro Histórico de Lajeado

REQUERENTE: Secretaria da Administração  
EXPEDIENTE: 3375/2021

### INFORMAÇÕES DO LOTE

ENDEREÇO: Rua Cel. Julio May  
SETOR: 02 QUADRA: 05 LOTE: 355  
ZONA: Centro Histórico RECUE VIÁRIO: Não MATRÍCULA: 13.904

OBS: - Qualquer intervenção realizada no perímetro do Plano de Revitalização do Centro Histórico de Lajeado, deverá ser analisado pelo Comitê Gestor.

### REGIME URBANÍSTICO

#### ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

IR = 3,00 ICS = 6,00 II = 2,00

#### TAXA DE OCUPAÇÃO

IR= ¼ Cs, misto, ind= 4/5

#### ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

QUADRAS 03, 04, 05, 20, 21, 22, 29, 30, 31, 35 E 36 DO SETOR 02 E QUADRA 30, 31, 33, 34 E 36 DO SETOR 01 – LIVRE

#### PADRÕES DE RECUE PARA AJARDINAMENTO

JCS = ISENTO DE AJARDINAMENTO  
JR = 4,00m

Terrenos de esquina terão de prever além dos recuos acima, mais um recuo de ajardinamento de 1,5m.

*Imóveis sujeitos a cheias e inundações são os que estiverem localizados em cota de nível inferior à 27,00 metros positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível do Mar (R.N. Oficial).*

*A atividade residencial será permitida somente acima da cota 27,00m, sendo admitidas garagens na cota 24,00m. São permitidas atividades acima da cota 24,00m, desde que sejam autorizadas pela SEMA, e que: I - não ofereçam risco pessoal ou material; II - não gerem resíduos poluidores; III - não manipulem ou estoquem material nocivo/tóxico ou perecível. As cotas de inundação referidas não se aplicam à Zona de Controle Especial. A carta hidrológica municipal definirá as cotas e as áreas seguras de ocupação à Zona de Controle Especial (ZCE).*

*Não foram analisadas restrições ambientais e faixas não edificantes.*

*Validade das informações 180 dias, podendo ser prorrogado por igual período, caso não haja alterações na legislação pertinente.*

Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade – Rua Cel. Júlio May, 242 – Centro  
Lajeado/RS – CEP 95900-178 – Fone: (51) 3982-1065 – E-mail: seplan@lajeado.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	AREA	DATA	LOCAL AJUSTADA	UNIT
X <sub>1</sub>	ln(x)		67	82	86
X <sub>2</sub>	1/x	-24		59	66
X <sub>2</sub>	ln(x)	-5	-26		97
Y	ln(y)	-34	-33	92	



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

**ANEXO 05 – ART**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



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



ART Número  
11379491  
Órgão Público

Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL  
Convênio: NÃO É CONVÊNIO Motivo: NORMAL

Contratado  
Carteira: RS114424 Profissional: FRANKI BERSCH E-mail: engfranki@yahoo.com.br  
RNP: 2200486758 Título: Engenheiro Civil  
Empresa: NENHUMA EMPRESA Nr.Reg.:

Contratante  
Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO. E-mail:  
Endereço: RUA CORONEL JÚLIO MAY 242 Telefone: 0 51-3982-1 CPF/CNPJ: 87297982000103  
Cidade: LAJEADO Bairro: CENTRO CEP: 95900178 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço  
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO. CPF/CNPJ: 87297982000103  
Endereço da Obra/Serviço: Rua CORONEL JÚLIO MAY S 02, Q 05, L 355 CEP: UF: RS  
Cidade: LAJEADO Bairro: CENTRO  
Finalidade: PÚBLICO Vlr Contrato(RS): 100,00 Honorários(RS):  
Data Início: 01/07/2021 Prev.Fim: 30/07/2021 Ent.Clas: SEAVAT  
Atividade Técnica Descrição da Obra/Serviço Quantidade Unid.  
Avaliação AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 1,00 UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 21/07/2021

<i>Lajeado, 21/02/21</i> Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima <i>FB</i> FRANKI BERSCH Profissional	De acordo <i>Exatun</i> PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO. Contratante
--	--	---

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---



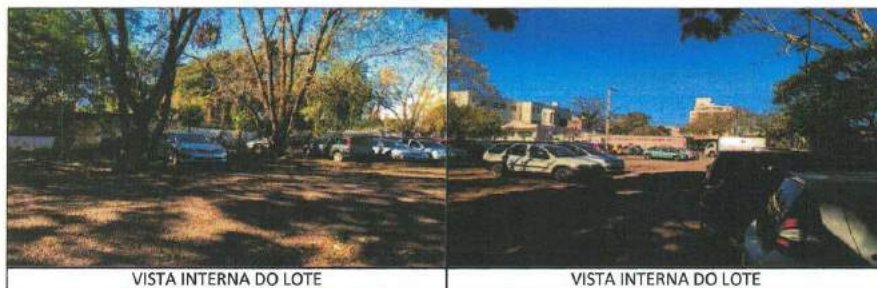
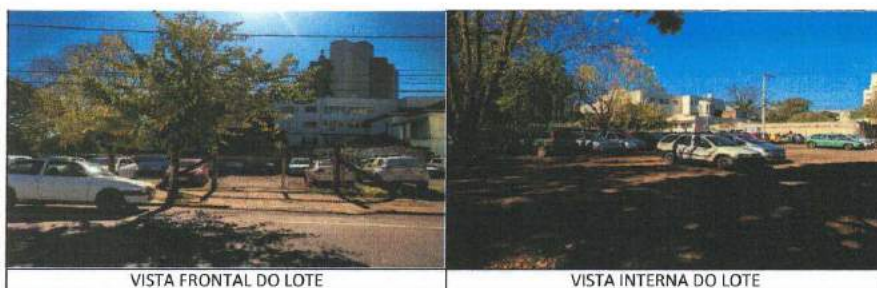
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

**ANEXO 06 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

Centro Administrativo: Rua Júlio May, nº 242 – Centro - CEP 95.900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [seplan@lajeado.rs.gov.br](mailto:seplan@lajeado.rs.gov.br)



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



PREFEITURA DE  
**LAJEADO**

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, URBANISMO E MOBILIDADE

### VIABILIDADE URBANÍSTICA PARA EDIFICAÇÕES

Conforme Lei nº 8.903 de 19 de julho de 2012 – Plano de Revitalização do Centro Histórico de Lajeado

REQUERENTE: Secretaria da Administração

EXPEDIENTE: 3375/2021

### INFORMAÇÕES DO LOTE

ENDEREÇO: Rua Cel. Julio May

SETOR: 02 QUADRA: 05 LOTE: 355

ZONA: Centro Histórico RECUO VIÁRIO: Não MATRÍCULA: 13.904

OBS: - Qualquer intervenção realizada no perímetro do Plano de Revitalização do Centro Histórico de Lajeado, deverá ser analisado pelo Comitê Gestor.

### REGIME URBANÍSTICO

#### ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

IR = 3,00 ICS = 6,00 II = 2,00

#### TAXA DE OCUPAÇÃO

IR= ¼ Cs, misto, ind= 4/5

#### ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

QUADRAS 03, 04, 05, 20, 21, 22, 29, 30, 31, 35 E 36 DO SETOR 02 E QUADRA 30, 31, 33, 34 E 36 DO SETOR 01 – LIVRE

#### PADRÕES DE RECUO PARA AJARDINAMENTO

JCS = ISENTO DE

AJARDINAMENTO

JR = 4,00m

Terrenos de esquina terão de prever além dos recuos acima, mais um recuo de ajardinamento de 1,5m.

*Imóveis sujeitos a cheias e inundações são os que estiverem localizados em cota de nível inferior à 27,00 metros positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível do Mar (R.N.Oficial).*

*A atividade residencial será permitida somente acima da cota 27,00m, sendo admitidas garagens na cota 24,00m. São permitidas atividades acima da cota 24,00m, desde que sejam autorizadas pela SEMA, e que: I - não ofereçam risco pessoal ou material; II - não gerem resíduos poluidores; III - não manipulem ou estoquem material nocivo/tóxico ou perecível. As cotas de inundações referidas não se aplicam à Zona de Controle Especial. A carta hidrológica municipal definirá as cotas e as áreas seguras de ocupação à Zona de Controle Especial (ZCE).*

*Não foram analisadas restrições ambientais e faixas não edificantes.*

*Validade das informações 180 dias, podendo ser prorrogado por igual período, caso não haja alterações na legislação pertinente.*

Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade – Rua Cel. Júlio May, 242 – Centro  
Lajeado/RS – CEP 95900-178 – Fone: (51) 3982-1065 – E-mail: seplan@lajeado.rs.gov.br





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



PREFEITURA DE  
**LAJEADO**

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, URBANISMO E MOBILIDADE

**CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES - PCS**

- HABITAÇÃO UNIFAMILIAR / HABITAÇÃO COLETIVA
- COMÉRCIO, SERVIÇOS E INDÚSTRIA DE BAIXO E MÉDIO IMPACTO

(conforme Resolução do Condema nº 05/98 e as que sucederem a esta) VINCULADOS À HABITAÇÃO (25% da área da residência, assegurado um mínimo de 20,00 m², até o máximo de 150,00 m² observada a legislação do Impacto Ambiental).

- COMÉRCIO VAREJISTA

Utilização diária Carnes; fruteira; padaria; armazém; horto mercado Utilização periódica Bar; café; lancheria; restaurante; papelaria; farmácia, drogaria, perfumaria; calçados, artefatos de couro; artigos do vestuário; ferragem; material elétrico; tabacaria, revistas; artigos lotéricos; confeitaria; bomboniere; supermercado; armarinhos, bijuterias; postos de abastecimento; depósitos ou posto de revenda de gás (a capacidade nominal total de armazenamento será conforme a Portaria nº 27, de 16/09/96 do DNC, sendo classe I = até 520 kg de GLP para Polos de Comércio e Serviços, incluindo-se o trecho da Rua Carlos Sphor Filho, desde a Rua Borges de Medeiros, até o cruzamento com a Rodovia RS-130 e classe I e II = até 1.560 kg de GLP para a Unidade Territorial de Comércio e Serviços); bazar.

Utilização ocasional Peças e acessórios para veículos; livraria; artigos sanitários, material de construção; móveis e artigos de decoração; óticas; joalherias; artigos fotográficos; máquinas, aparelhos, equipamentos diversos; eletrodomésticos; veículos; floriculturas; floristas; presentes, artesanatos, souvenirs; discos e fitas; produtos agrícolas-veterinários; funerária; artigos religiosos; vidraçarias; artigos esportivos; artigos de plástico e borracha; equipamento de segurança; instrumentos médico-hospitalares, material odontológico, aparelhos ortopédicos e auditivos e equipamentos científicos e de laboratórios; antiguidades; brinquedos; centro comercial; lojas de departamentos; máquinas, aparelhos, equipamentos diversos de grande porte.

- COMÉRCIO ATACADISTA E DEPÓSITOS

Alimentos; bebidas e fumo; vestuário e têxteis; peles e couros; papel, artigos para papelaria e gráficas; produtos para fotografia e cinematografia; material ótico e cirúrgico; instrumentos musicais; mobiliário; objetos em geral; máquinas, veículos e equipamentos; produtos farmacêuticos; material de construção, depósito ou posto de revenda de gás industrial e/ou medicinal.

- SERVIÇOS PROFISSIONAIS VINCULADOS À HABITAÇÃO

Reparação e serviços domiciliares; serviços de estética pessoal; confecção sob medida e reparação de artigos de vestuário; serviços profissionais.

- SERVIÇOS DE REPARAÇÃO E CONSERVAÇÃO - OFICINAS

- SERVIÇOS PESSOAIS

- SERVIÇOS DOMICILIARES

- SERVIÇOS DE DIVERSÃO

- SERVIÇOS DE LAZER E CULTURA, COMUNITÁRIOS E SOCIAIS

Equipamentos de lazer de uso permanente; estabelecimentos de ensino formal; estabelecimentos de ensino informal; serviços comunitários e sociais; templos e locais de culto em geral; ligas e associações assistenciais e beneficentes; cinemas; teatros; arquivos; auditórios; bibliotecas; centros culturais; discotecas; museus; pinacotecas; planetários; instituições científicas e tecnológicas; instituto do livro.

- SERVIÇOS DE TRANSPORTE

Garagens em geral; agências de viagens; agências de locação de veículos, automóveis, motocicletas e bicicletas; empresas de táxi, locação de ônibus, agências de locação de máquinas, caminhões e equipamentos; empresas de mudanças.

- SERVIÇOS PROFISSIONAIS E TÉCNICOS

Ambulatórios; consultórios; clínicas e policlínicas; consultórios veterinários; clínicas, alojamentos e hospitais veterinários serviços jurídicos de despachante e procurador, escritório de cobranças, ajuste de contas, finanças, investigação particular, investimentos bancários, de contabilidade e auditoria; serviços de assessoria, consultoria, pesquisa, análise e promoções; processamento de dados; serviços de engenharia, arquitetura, urbanismo, paisagismo, agronomia, geologia, geodésia, cartografia, aerofotogrametria e topografia; serviços de publicidade e propaganda, de tradução, reprodução e documentação; estúdio de pintura, desenho e escultura.

- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO

91

Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade – Rua Cel. Júlio May, 242 – Centro  
Lajeado/RS – CEP 95900-178 – Fone: (51) 3982-1065 – E-mail: seplan@lajeado.rs.gov.br





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



PREFEITURA DE  
**LAJEADO**

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, URBANISMO E MOBILIDADE

Agências dos correios e telégrafos; agências telefônicas; agências de sonorização; estações de radiodifusão.

- SERVIÇOS BANCÁRIOS

- SERVIÇOS AUXILIARES

Escritórios de corretagem de títulos, de seguros, de imóveis, de veículos, locações, etc.; agências de emprego, serviço de seleção, treinamento e administração de pessoal; locação de mão de obra; escritórios de intermediários de vendas de mercadorias à base de comissão; central de serviços de apoio às empresas.

- SERVIÇOS PÚBLICOS

Federal; estadual; municipal.

- SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Construção civil, terraplanagem e escavações, pavimentação, estaqueamento, urbanização, demolições, fundações, estruturas e concreto, impermeabilizações, etc.

INDÚSTRIA DE PRODUTOS ALIMENTARES

Fabricação de produtos de padaria, confeitaria e pastelaria e fabricação de massas alimentares e biscoitos.

INDÚSTRIA DE BAIXO E MÉDIO IMPACTO (conforme Resolução CONSEMA nº 05/98 e as que sucederem a esta). (Texto alterado pela Lei nº 7.865/07)

Lajeado, 16/07/2021

**Debora Bauren Delai**  
Arquiteta – CAU A 49968-4

**Giancarlo Bervian**  
Secretário de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade

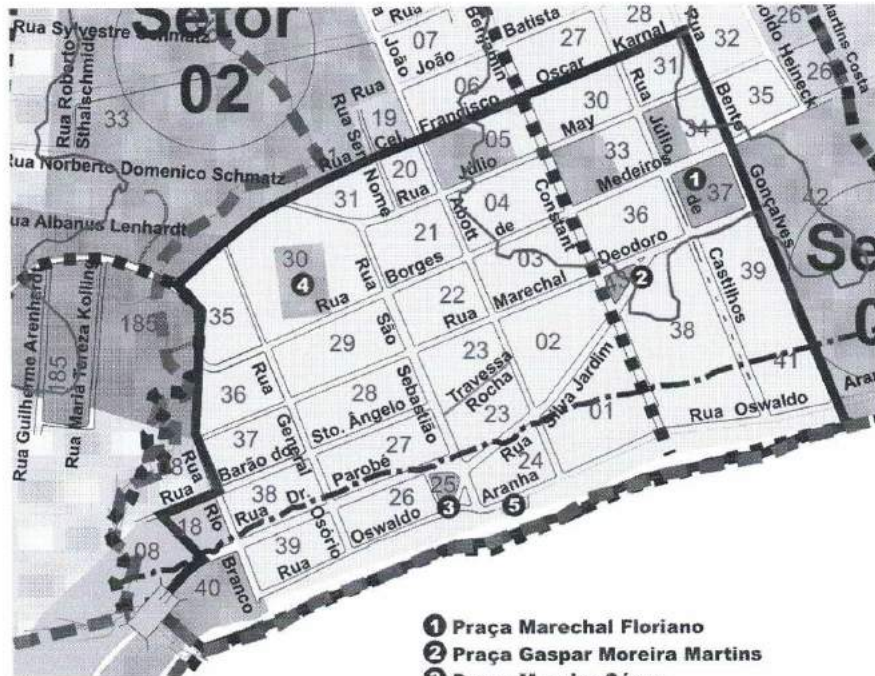


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



PREFEITURA DE  
**LAJEADO**

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, URBANISMO E MOBILIDADE



- 1 Praça Marechal Floriano
- 2 Praça Gaspar Moreira Martins
- 3 Praça Moreira César
- 4 Campo São José
- 5 Belvedere/Ciclovia-Rua Oswaldo Aranha

- Definição do Perímetro de Revitalização
- - - Delimitação da APP (Corredor Ecológico-100,00 m)

**ANEXO I**

**MAPA DO PERÍMETRO DA REVITALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO ANTIGO DE LAJEADO**

67

Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade – Rua Cel. Júlio May, 242 – Centro Lajeado/RS – CEP 95900-178 – Fone: (51) 3982-1065 – E-mail: seplan@lajeado.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



PREFEITURA DE  
**LAJEADO**

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, URBANISMO E MOBILIDADE

**ROTINAS E PROCEDIMENTOS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE INTERVENÇÕES NA ZONA ANTIGA**

**I** - O processo de aprovação de obras ou atividades obedecerá a procedimento e prazos padronizados pela Comitê Gestor do Plano de Revitalização do Centro Histórico de Lajeado, com análise individualizada do caso e de sua área de entorno. (Redação dada pela Lei nº 9343/2013)

**II** - A apresentação de propostas de intervenção e projetos deverá ser sempre fundamentada em memorial justificativo que considere os aspectos citados nos Artigo 4º e 5º desta Lei, bem como as especificidades dos Setores descritas nas Seções respectivas.

**III** - As análises técnicas das propostas e dos projetos terão sempre registro em parecer oficial, por escrito, de, no mínimo, dois técnicos da Comitê Gestor do Plano de Revitalização do Centro Histórico de Lajeado, contendo justificativas e recomendações fundamentadas nos princípios e parâmetros descritos no Plano de Revitalização do Centro Histórico de Lajeado. (Redação dada pela Lei nº 9343/2013)

**IV** - O processo administrativo de aprovação de obras ou atividades na Zona Antiga de Lajeado será iniciado após a realização de consulta prévia pelos proponentes e de atendidas as recomendações da Comitê Gestor do Plano de Revitalização do Centro Histórico de Lajeado. (Redação dada pela Lei nº 9343/2013)

**V** - A consulta prévia será efetuada em horário previamente estabelecido entre proponente e Comitê Gestor do Plano de Revitalização do Centro Histórico de Lajeado, onde serão apresentados os estudos preliminares e caracterização da obra ou atividades para análise. (Redação dada pela Lei nº 9343/2013)

**VI** - Ao final da consulta prévia será emitido, por escrito, as recomendações ou restrições necessárias à abertura do processo.

**VII** - Na Intervenção Controlada - IC, o memorial justificativo de que trata o item II deste Anexo deverá apresentar documentação histórica do edifício, registros fotográficos, prospecções e estudos volumétricos do imóvel e do conjunto objeto de intervenção, conforme solicitação do Comitê Gestor do Plano de Revitalização do Centro Histórico de Lajeado. (Redação dada pela Lei nº 9343/2013)

**VIII** - Na Renovação do Espaço - RE, o memorial justificativo de que trata o item II deste Anexo deverá apresentar estudos volumétricos do imóvel e de organização espacial para avaliação das interferências do empreendimento sobre a paisagem, conforme solicitação do Comitê Gestor do Plano de Revitalização do Centro Histórico de Lajeado. (Redação dada pela Lei nº 9343/2013)

61

Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade – Rua Cel. Júlio May, 242 – Centro  
Lajeado/RS – CEP 95900-178 – Fone: (51) 3982-1065 – E-mail: seplan@lajeado.rs.gov.br





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
REGISTRO DE IMOVEIS DE LAJEADO

**CERTIDÃO**

pagina 1/2

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE LAJEADO  
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Lajeado, 17 de dezembro de 19 81

Fol. n.º	Matrícula n.º
01	13.904

Prot. nº 22.517

**IMÓVEL:** Uma área de terrenos, com a superfície de 1.710,16m<sup>2</sup>. (Um mil setecentos e dez metros quadrados e dezesseis decímetros), situada na zona urbana desta cidade, setor 02, quadra 05, lote 355, confrontando-se pela frente, ao sul, onde mede 57,15 metros, com a rua Cel. Julio May; pelos fundos, ao norte em linhas quebrada, digo, aos fundos, ao norte, em linhas de 8,75 e 60,92 metros, com propriedade de Jandir Araujo, Oswaldo Feiler, Albino Gontran Arruda e Mario Inamine; a leste, na extensão de 15,80 metros, com Antonio José Kaufmann e outros; e, a oeste, na extensão de 53,50 metros, com terrenos do Estado do Rio Grande do Sul, no quarteirão formado pelas ruas Cel. Julio May, João Abbott, Francisco Oscar Karnal e Avenida Benjamin Constant, distante 14,25 metros desta última Avenida. Procedência: Matrículas nº 13.603 e 13.606, Livro 2 R. Geral.-

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE LAJEADO, neste ato representado por seu atual prefeito Dr. Darci Jose Corbalini, casado, residente nesta cidade. CPF 007.526.220-72.-

**Suboficial:** *Daniel* Emol. R\$202,00

**AV-1-13.904 - 10.Ounbro.2005 - ALTERAÇÃO/USO** - Procedeu-se a esta averbação para constar que, a requerimento datado de 27 de setembro de 2005, instruído com instrumento de promulgação da Lei nº 7.414, de 23 de setembro de 2005, devidamente assinado pela Prefeita Carmen Regina Pereira Cardoso, da Prefeitura Municipal de Lajeado(RS), o imóvel objeto da presente matrícula foi transformado de bem de uso comum para bem de uso especial, em razão da construção do prédio da Câmara Municipal de Vereadores de Lajeado.- Protocolo nº 132.340, Livro 1-1, de 30 de setembro de 2005.- Eu, Isabel Haas, digitei.- DOU FÉ.- Registrador Público (Carlos Fernando Westphalen Santos): *[Assinatura]*  
Emol: R\$16,60.-

**AV-2-13.904 - 30.abril.2010 - ALTERAÇÃO/DESTINAÇÃO** - Procedeu-se a esta averbação para constar que fica alterada a destinação da área do imóvel objeto da presente matrícula, como sendo para a construção de uma Unidade de Saúde, e não mais para a construção do prédio da Câmara Municipal de Vereadores de Lajeado, nos termos do requerimento datado de 14 de abril de 2010, instruído com a Lei nº 8.337 de 07 de abril de 2010.- Protocolo nº 166.424, Livro 1, de 20 de abril de 2010.- Eu, Janine Maria Pellegrini, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron): *[Assinatura]*  
Cont. na Verso

Continua na página 2



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
 SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



República Federativa do Brasil  
 Estado do Rio Grande do Sul  
 REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO  
 Juliana Follmer Bortolin Lisboa - Registradora de Imóveis

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

página 2/2

Emol:R\$19,80 Selo:0350.03.0900004.06261 PED:R\$2,60 Selo:0350.01.1000001.36643

AV-3-13.904- 13.agosto.2018.- INSCRIÇÃO/CNPJ - Procedê-se a esta averbação, com amparo no artigo 213, I, "a", da Lei federal n.º 6.015/73, para constar que fica retificado o teor da abertura da presente matrícula para incluir que o Município de Lajeado, está inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda - CNPJ/MP - sob n.º 87.297.982/0001-03.- Eu, Gisele Martins Arend, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Leda Beatriz Follmer): *LBF*.  
 Emol: Nihil Selo:0350.04.1600002.19586 PED:R\$4,60 Selo:0350.01.1800001.49152

AV-4-13.904- 13.agosto.2018.- ALTERAÇÃO/DESTINAÇÃO - Procedê-se a esta averbação para constar que fica alterada a destinação da área do imóvel objeto da presente matrícula, como sendo para a construção do prédio da Câmara Municipal de Vereadores de Lajeado, e não mais para a construção de uma Unidade Básica de Saúde, nos termos do requerimento datado de 17 de julho de 2018, instruído com a Lei n.º 10.352, de 23 de fevereiro de 2017.- Protocolo n.º 247539, Livro 1, de 27/07/2018.- Eu, Gisele Martins Arend, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Leda Beatriz Follmer): *LBF*.  
 Emol:R\$34,20 Selo:0350.04.1600002.19587 PED:R\$4,60 Selo:0350.01.1800001.49216

CERTIFICO e dou fé, que esta cópia de matrícula refere-se a uma reprodução fiel da forma e conteúdo da original arquivada neste Ofício. Último ato registral:AV-4-13.904/Livro 2-RG.

Lajeado(RS), 15 de Agosto de 2018. - Emitida às 10:59h

Emol. Busca R\$ 8,70 - 0350.01.1800003.00544 R\$ 1,40  
 Certidão R\$ 12,60 - 0350.03.1700002.39088 R\$ 2,70  
 P.E.D. R\$ 4,60 - 0350.01.1800003.00545 R\$ 1,40

*Célia Regina Neitzke*  
 Célia Regina Neitzke

REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO  
 Rua Júlio de Castilhos, 745/Sala 303 - Centro - 95900-170 - Lajeado(RS)