



ÁREA DE TERRAS SEM BENFEITORIAS - LAJEADO/RS
MAT. 46.910 DO C.R.I. DE LAJEADO/RS

Lajeado, 11 de março de 2024

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Lajeado/RS

CNPJ: 87.297.982/0001-03

2. PROPRIETÁRIO

Imóveis Bagatini Ltda

CNPJ 53.190.848/0001-97

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação dos valores:

De mercado (conforme item 3.44 da NBR 14.653-1)

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O imóvel é composto por uma área de terras com superfície total de 30.968,20m², sem benfeitorias, situada a BR 386, km 339, S/N, pertencente bairro Imigrante, município de Lajeado/RS.

4.1 Tipo do bem:

O imóvel urbano composto área de terras sem benfeitorias.

4.2 Descrição sumária do bem

O imóvel é composto por uma área de terras com superfície de 30.968,20m², sem benfeitorias, situada a BR 386, km 339, S/N, pertencente bairro Imigrante, município de Lajeado/RS.

4.3 Ocupante do imóvel

No dia da vistoria, constatou-se que a área em questão não encontra-se ocupada, aparentemente.

4.4 Tipo de ocupação:

No dia da vistoria, constatou-se que a área em questão não encontra-se ocupada, aparentemente.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade dos bens avaliados são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos. O objeto deste laudo é a avaliação de valor de mercado de uma área de terras urbana sem benfeitorias registrada no C.R.I. de Lajeado/RS, sob número 46.910.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO E REGIÃO

Período da vistoria: **07 a 11 de março de 2024.**

6.1 Localização

O imóvel encontra-se junto a BR 386, km 339, S/N, bairro Imigrante – Lajeado/RS. A microrregião do avaliando caracteriza-se por assumir um caráter industrial e de serviços, onde há inúmeras empresas com essas atividades nas adjacências do avaliando, além de caráter rural em troca de uso, onde há diversas áreas rurais dando lugar a loteamentos mistos, em função da expansão urbana e duplicação da BR 386. Encontra-se a 6,00km do trevo de acesso de Lajeado, 7,00km do centro da cidade e principal polo comercial da região e 900,00m do bairro Conventos. Encontra-se em trecho da rodovia BR 386 que está em processo de duplicação (Lajeado/RS-Marques de Souza/RS). O bairro em que o avaliando encontra-se caracteriza-se por possuir caráter misto, havendo habitações residenciais uni e multifamiliares além de comércios e serviços e áreas rurais em troca de uso.

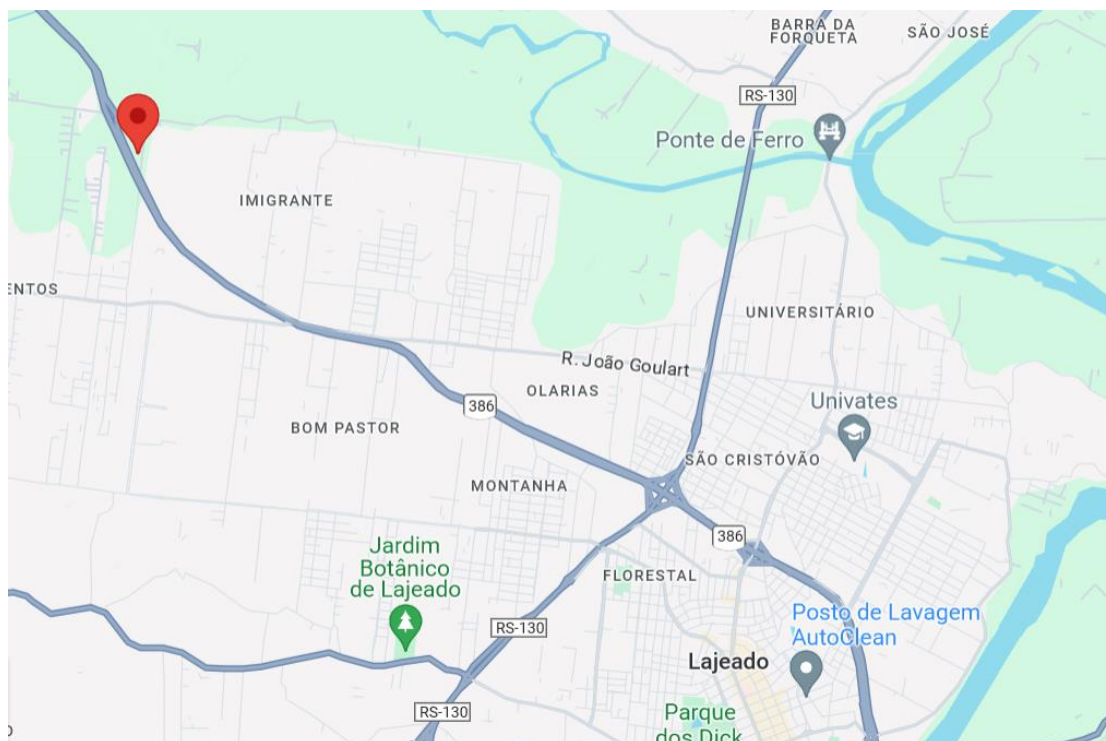


Figura 01 - Localização do imóvel avaliando (dentro do contexto municipal).

Fonte: Google Maps

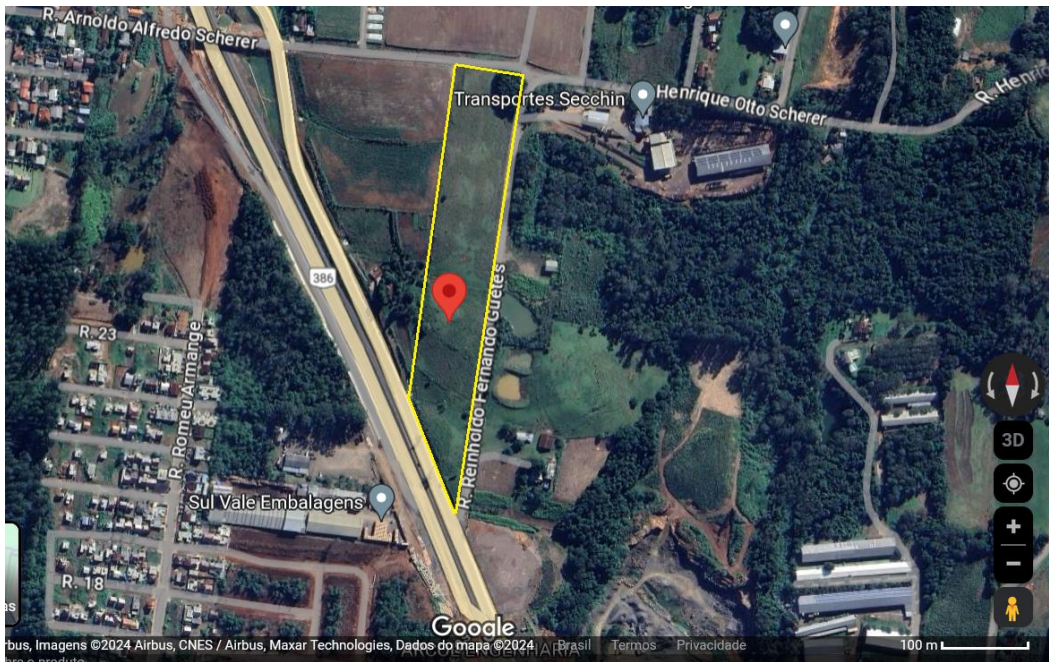


Figura 02 – Localização ampliada do imóvel avaliando com delimitações conforme matrícula apresentada.

Fonte: Google EARTH PRO

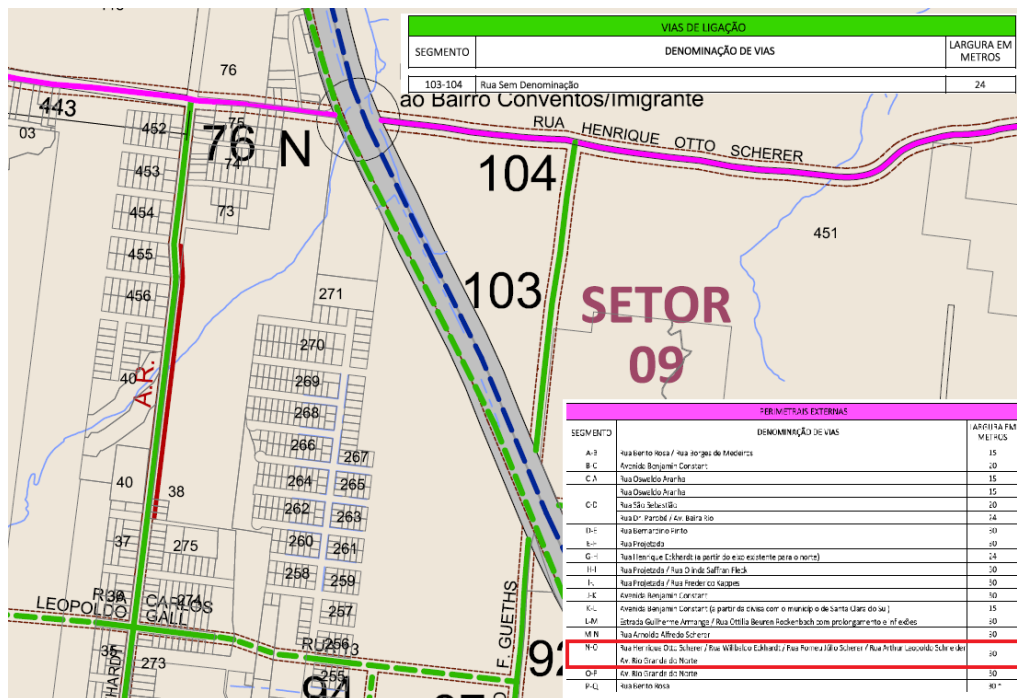


Figura 03 – Localização do imóvel avaliando no mapa viário.

Fonte: Mapa viário de Lajeado/RS.

Coordenadas geográficas: 29°25'12.5"S 52°01'18.2"W

6.2 Característica dos Avaliando

Área de terras com características urbanas, com 30.968,20m² de superfície, com as seguintes confrontações e ângulos (extraídos da matrícula):

Localizada na Faixa de Domínio da BR-386, lado direito para quem trafega na Rodovia no sentido Lajeado-Soledade, esquina com a Rua Henrique Otto Scherer, sem quarteirão definido, considerada como Setor 09, Quadra 02, Lote 1.300, Bairro Imigrante, nesta cidade.RS, confrontando-se: ao LESTE, na extensão de 504,77 metros com a Rua Henrique Otto Scherer, seguindo no sentido anti-horário faz um ângulo interno de 90°00', na direção leste-oeste, confronta-se, ao NORTE, na extensão de 69,987 metros com o Travessão Geral de Picada Scherer, aí faz um ângulo interno de 90°00', na direção norte-sul e confronta-se ao OESTE, na extensão de 280,20 metros com a propriedade da Associação Rural de Lajeado e com a área de propriedade de Velda Scherer, aí faz um ângulo interno de 150°40', na direção noroeste-sudeste € confronta-se ao SUDOESTE, na extensão de 142,86 metros, com a Faixa de Domínio da BR-386, fechando o polígono num ângulo interno de 29°20'.

Conta com pavimentação asfáltica (BR 386), rede de energia elétrica trifásica, lógica e coleta de lixo. Sem pavimentação nas vias lateral e de fundos.

Topografia com declive e aclive entre inferior a 5% no sentido da frente aos fundos da área (sul ao norte) desde a profundidade de 290,00m a contar da BR 386 em direção aos fundos até a divisa com via denominada Travessão. Patamar plano inferior até a profundidade de 120,00m desde a BR 386. Aclive de aproximados 15% entre as cotas longitudinais 120,00 a 200,00m, sempre a contar da BR 386 no sentido longitudinal da área. Aparentemente seco. Área sem delimitações aparentes junto aos lindeiro lateral ao oeste, apenas junto ao alinhamento com a BR 386 e vias laterais. Há edificação nos lindeiros ao leste e oeste. Há diferença de nível de aproximados 3,00m entre a cota do greide da BR 386 e o alinhamento da área.

Há vegetação de médio porte junto aos fundos da área, sendo o restante com terraplanagem executada e sem vegetação.

Não foram apresentadas, tampouco consta em matrícula, qualquer faixa de APP na referida área, o que não impede de existir, ficando este signatário isento de qualquer ônus caso haja tal obrigatoriedade, podendo alterar o valor da avaliação em havendo essa restrição.



Figura 04 – Perfil de elevação longitudinal da área, sentido BR 386 ao fundos da área (sul ao norte).

Fonte: Google EARTH PRO

Junto ao mapa viário de Lajeado/RS, figura 03, há projeção de alargamento das duas vias em que o imóvel faz frente, sendo uma com largura total projetada de 30,00m (divisa fundos) e 24,00m (alinhamento lateral leste. A de fundos, é denominada perimetral da cidade e lateral via de interligação.



Figura 04 – Vista aérea da área de terras sem benfeitorias.

Fonte: Do autor

Benfeitorias: Não há.

7. DIAGNOSTICO DE MERCADO

Trata-se de um imóvel comercial/industrial em rodovia de grande circulação e fluxo (em duplicação), próximo ao polo comercial da cidade.

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ, **LIQUIDEZ NORMAL** ou ALTA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO, **NORMAL** ou AQUECIDO;
- c) número de ofertas: **BAIXO**, MÉDIO ou ALTO;
- d) absorção pelo mercado: SEM PERSPECTIVA, DIFÍCIL, **NORMAL** ou RÁPIDA;
- e) público alvo para absorção do bem: Investidor com o objetivo de desmembrar em áreas menores para lotear a área em lotes industriais padrão, face a localização da área e demanda para este tipo de imóvel. Proprietário de empresa para instalação de operação industrial/comercial.
- f) facilitadores para negociação do bem: Em localização privilegiada dentro do contexto urbano do município e rodovia, terraplanagem e limpeza da área executada e frente para duas vias secundárias, além da BR 386;
- g) dificultadores para negociação do bem: Investidor qualificado e vias laterais não pavimentadas.

8. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Utilizou-se o Método Comparativo direto de dados de mercado com tratamento por inferência estatística. Utilização do software TS-Sisreg para modelagem de dados e regressão para posterior obtenção de estimativa de valor de mercado da área de terras em questão. O método se mostra como mais oportuno para a avaliação em questão, que conforme item 7.5 da NBR 14.653-1, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, pois a natureza do bem avaliando e a finalidade da avaliação corroboram para isso, além de haver dados de mercado disponíveis para a comparação.

MCDDM – Método comparativo direto de dados de mercado.

9. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS – ÁREA DE TERRAS

Período da pesquisa: 06 a 11/03/2024

Dados amostrais e fontes de pesquisa junto ao anexo B.

Descrição das Variáveis – MCDDM

Nome da Variável	Descrição
Área do terreno	Variável independente – quantitativa - representada em m ² - (crescimento negativo)
Testada	Variável independente – quantitativa - representada em m - (crescimento positivo)
Distância do polo comercial (Lajeado)	Variável independente – quantitativa – representada em quilômetros do polo (crescimento negativo)
Topografia	Variável independente – código alocado – representada por numeral de 01 a 05, onde 05 é o plano e 01 é alto declive.
Unitário	Variável dependente – representada em R\$/m ² (valor total da oferta/área construída)

Tratamento dos dados:

Tipo de tratamento: Estatística inferencial.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – ÁREA DE TERRAS

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%		30%	X
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%		2%		5%	X
PONTUAÇÃO			16 Pontos				
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						X

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU I
------------------------------	---------------

PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		171,14
Valores do intervalo de confiança	MAX	206,09
	MÍN	142,12
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	20,42%
	MÍN	-16,96%
Amplitude do intervalo de confiança		37,38%

GRAU DE PRECISÃO	GRAU II
-------------------------	----------------

12. CAMPO DE ARBÍTRIO

A Norma Brasileira NBR 14.653 dispõe que “O valor final da avaliação, a ser indicado pelo engenheiro de avaliações em função do tratamento estatístico adotado, tem de estar contido em um intervalo de confiança fechado e máximo de 80%”. Por sua vez, na alínea b) do inciso 8.2.6, concede que o engenheiro de avaliações possa, facultativamente, “indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, respeitados os limites dos intervalos de confiança inferidos de tratamento estatístico”. Soma-se a isso, a descrição de campo de arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Ainda, conforme item 8.2.1.5.2 da NBR 14.653: O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Entende-se que é pertinente e necessária a aplicação, para este caso específico, a utilização do campo de arbítrio, uma vez que o modelo matemático de inferência estatística adotado não contemplou uma variável em relação as áreas possuírem ou não frente para outras vias, além da BR 386, “*com frente para mais de uma via*”, por exemplo.

Cabe neste caso a aplicação do campo de arbítrio em função das justificativas acima apontadas, portanto, considerou-se o acréscimo de 5% (estabelecido na referida norma) na estimativa central do valor de avaliação e dentro do intervalo de confiança.

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Estimativa de valor do lote urbano para intervalo de confiança de 80%:

VALOR ESTIMADO PARA ÁREA DE TERRAS COM 30.968,20m ²			
	Mínimo	Médio	Máximo
Unitário (R\$/m ²)	R\$ 142,12	R\$ 171,14	R\$ 206,09
Total		R\$ 5.299.863,52	

**Adotou-se o arredondamento de 1% do valor final, conforme NBR 14.653-2;*

**Adotou-se campo de arbítrio, de +5%, conforme exposto no item 12.*

Estimativa de valor de Mercado do imóvel:

R\$ 5.565.000,00

Valor por extenso: Cinco milhões, quinhentos e sessenta e cinco.

**com arredondamento de 1%, conforme NBR 14.653;*

Lajeado, 11 de março de 2024.

13. PROFISSIONAL(IS) RESPONSÁVEL(IS)

Eduardo Black Kroth, CPF 012.172.030-60, CREA/RS 219.737, Engenheiro Civil, pós graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia.

14. LOCAL E DATA DO LAUDO

Lajeado, 11 de março de 2024.

15. ANEXOS

- a) Matrícula do imóvel avaliando (área maior);
- b) Dados amostrais e fonte da pesquisa;
- c) Relatório do modelo;
- d) Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) dos trabalhos junto ao CREA (via do contratante);
- e) Relatório fotográfico da vistoria;

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eduardo Black Kroth', is written over a horizontal yellow line.

Eduardo Black Kroth

Engenheiro Civil

CREA/RS 219.737



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

Página 1 de 2

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:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

Matrícula
46.910

Lajeado, 20.Fevereiro.2003.

01

46.910

IMÓVEL: Uma área de terrenos urbana com a superfície de 30.968,20m²(trinta mil, novecentos e sessenta e oito metros e vinte decímetros quadrados), sem benfeitorias, localizada na Faixa de Domínio da BR-386, lado direito para quem trafega na Rodovia no sentido Lajeado-Soledade, esquina com a Rua Henrique Otto Scherer, sem quarteirão definido, considerada como Setor 09, Quadra 02, Lote 1.300, Bairro Imigrante, nesta cidade.RS, confrontando-se: ao LESTE, na extensão de 504,77 metros com a Rua Henrique Otto Scherer, segundo no sentido anti-horário faz um ângulo interno de 90°00', na direção leste-oeste e confronta-se, ao NORTE, na extensão de 69,987 metros com o Travessão Geral de Picada Scherer, aí faz um ângulo interno de 90°00', na direção norte-sul e confronta-se ao OESTE, na extensão de 280,20 metros com a propriedade da Associação Rural de Lajeado e com a área de propriedade de Velda Scherer, aí faz um ângulo interno de 150°40', na direção noroeste-sudeste e confronta-se ao SUDOESTE, na extensão de 142,86 metros, com a Faixa de Domínio da BR-386, fechando o polígono num ângulo interno de 29°20'.- PROPRIETÁRIOS: Ludwig Scherer, brasileiro, CIC nº 014.914.400-82 e sua esposa Velda Scherer, brasileira, aposentada, CIC nº 647.650.160-72, casados pelo regime da comunhão de bens, domiciliados nesta cidade.- MAT^{ORIG} 44.763.(fls.01/02.Livro 2-RG), de 05.julho.2001.- Eu, Luiz Egon Richter(Registrador Substituto), procedi a abertura desta Matrícula.- DOU FÉ.- Emol.R\$ 7,20

R-1-46.910.- 02.Abril.2003.- PARTILHA - Nos termos do Formal de Partilha, passado aos 28.fevereiro.2002, pelo Escrivão Judicial da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos do Arrolamento nº 69408, dos bens deixados por falecimento de Ludwig Scherer, CIC nº 014.914.400-82, ocorrido aos 05.maio.1999, prolatada a respeitável sentença aos 25.fevereiro.2002, pelo MM. Pretor da 2ª Vara Cível desta Comarca, Dr.João Gilberto M. Vitola, transitada em julgado, coube ao cessionário, Fabício Vivian Bagatini, brasileiro, solteiro, maior, estudante universitário, CIC nº 891.546.730-20, domiciliado na Avenida Gramado sob nº 1600, na cidade de Progresso(RS), em pagamento da venda da meação e da cessão e transferência de direitos hereditários, receberá todo o imóvel acima descrito e avaliado por R\$ 42.500,00(quarenta e dois mil e quinhentos reais).- Protocolo nº 116.163, Livro 1-H, datado de 01.abril.2003.- DOU FÉ.- Registrador Substituto(Luiz Egon Richter):
Emol: R\$ 212,80

R-2-46.910.- 06.Maio.2009.- COMPRA E VENDA - Transmitente: Fabício Vivian Bagatini, brasileiro, médico veterinário, solteiro, maior, CPF n.º 891.546.730-20, residente e domiciliado em Batuvira, Progresso(RS) - ADQUIRENTE: Ari Angelo Bagatini, brasileiro, aposentado, separado judicialmente, CPF n.º 011.050.940-49, Carteira de Identidade n.º 1020459499, expedida pela SJS/RS, residente e domiciliado na Avenida Gramado, Centro.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

Progresso(RS).- PREÇO: R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).- AV.FISCAL: R\$110.000,00 (cento e dez mil reais).- FORMA DO TÍTULO - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 12 de março de 2009 (fl.167, Livro n.º 59 de Transmissões), pela Tabelião-Substituta do Ofício do Serviço Notarial e Registral de Progresso, Comarca de Lajeado(RS); e Escritura Pública de Declaração, lavrada aos 17 de abril de 2009 (fl.163, Livro n.º 2 de Contratos), pelo Tabelião do Ofício do Serviço Notarial e Registral de Progresso, Comarca de Lajeado(RS).- Pelo vendedor foi declarado que não é equiparado a empresa para os fins da Lei n.º 8.212/91.- Protocolos n.ºs 157.523 e 157.525, Livro 1, datados de 23 de abril de 2009.- Eu, Isabel C. Haas, Auxiliar, digitei.- DOU FE.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol:R\$456,20 Selo 0350.07.08000201.01104 PED:R\$2,50 Selo 0350.01.0900009.30859

AV-3-46.910.- 11 de janeiro de 2024.- CODIGO NACIONAL DE MATRICULA - CNM -
 Proceder-se a presente averbação, nos termos do Provimento nº 33/2023-CGJ/RS, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº 097261.2.0046910-62.- Protocolo nº 316153, Livro 1-V, de 21/12/2023 - Eu, Marjorie Louise Lutterbeck do Couto, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FE.- Registrador Substituto (Augusto Stahlhofer):

Emol: nihil Selo: 0350.04.2000002.40163 = nihil - Ato gratuito não ressarcível

R-4-46.910.- 11 de janeiro de 2024.- INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL - TRANSMITENTE:
ARI ANGELO BAGATINI, brasileiro, aposentado, separado judicialmente, nascido em 01/10/1941, inscrito no CPF sob nº 011.050.940-49, portador da Carteira de Identidade nº 1020459499, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Avenida Gramado nº 828, Bairro Centro, município de Progresso/RS. ADQUIRENTE: IMOVEIS BAGATINI LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 53.190.848/0001-97, com sede na Avenida Gramado nº 828, Bairro Centro, município de Progresso/RS.- IMÓVEL: O imóvel objeto da presente matrícula.- PREÇO: R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).- AV.FISCAL: R\$5.090.124,31 (cinco milhões, noventa mil, cento e vinte e quatro reais e trinta e um centavos) em 20/12/2023, sendo que não há incidência de ITBI conforme §2º do art. 3º e art. 7º do Protocolo de Intenções ratificado pela Câmara de Vereadores através da Lei 11.660/2023.- FORMA DO TÍTULO: Contrato Social de Imoveis Bagatini Ltda., datado de 13 de dezembro de 2023, devidamente registrado e arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 43210310231, em sessão de 13 de dezembro de 2023.- Protocolo nº 316153, Livro 1-V, de 21/12/2023.- Emitida DOI - Eu, Marjorie Louise Lutterbeck do Couto, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FE.- Registrador Substituto (Augusto Stahlhofer):

Emol: R\$4.752,80 Selo: 0350.09.2000001.01237 = R\$61,00 PED: R\$6,40 Selo PED: 0350.01.2300001.35135 = R\$1,80

CONTINUA NA FOLHA SEQUINTE

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

Lajeado-RS, 05 de março de 2024, às 09:13:07.

Total: R\$48,33 - ()

Certidão 2 páginas: R\$18,30 (0350.03.2100004.07181 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$12,30 (0350.03.2100004.07180 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,80 (0350.01.2300001.48048 = R\$2,00)

ISS: R\$0,83 - Conforme provento 492523 CGJ - RS

Francieli dos Santos
 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 2024 00014866 18

DADOS AMOSTRAIS E FONTE DE PESQUISA

Nº	Localização	Superfície da área (m²)	Em Rodovia principal	Distância de Lajeado (km)	Frente (m)	Topografia	Unitário (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	BR 386 - Estrela - km 362	80000,00	Sim	14,5	250,00	Declive	56,25	4500000,00
2	BR 386 - Estrela - km 356	2514,40	Sim	8,3	58,26	Plano	338,05	850000,00
3	BR 386 - Estrela - km 357	30000,00	Sim	7	183,00	Plano	250,00	7500000,00
4	BR 386 - Estrela - km 357	5078,00	Sim	8	34,00	Plano	275,70	1400000,00
5	BR 386 - Estrela - km 355	22500,00	Sim	6,3	118,00	Declive	71,11	1600000,00
6	BR 386 - Lajeado - km 344	9494,50	Sim	2	65,00	Aclive	379,17	3600000,00
7	BR 386 - Lajeado - km 338	7250,00	Sim	8	37,00	Aclive	124,14	900000,00
8	BR 386 - Lajeado - km 345	11000,00	Sim	1	76,00	Declive	613,64	6750000,00
9	BR 386 - Estrela - km 362	19700,00	Sim	14	48,00	Aclive	70,05	1380000,00
10	BR 386 - Lajeado - km 342	30000,00	Sim	4	100,00	Declive	250,83	7525000,00
11	BR 386 - Lajeado - km 344	3423,55	Sim	2	70,72	Plano	1430,39	4897000,00
12	BR 386 - Lajeado - km 344	46000,00	Sim	2	100,00	Plano	277,43	12762000,00
13	BR 386 - Lajeado - km 342	6024,86	Sim	4	36,70	Aclive	353,04	2127000,00
14	BR 386 - Faz. V. - km 366	3744,67	Sim	20	82,61	Plano	160,23	600000,00
15	BR 386 - Teutônia - km 364	10000,00	Sim	18	30,00	Declive	75,00	750000,00

Fonte	
1	Imob. Kroth - 3748-7900-cód.AT-04
2	Radavelli-3088.2608-cód.RADATV019
3	Imob.Guia - 3748-3883-cód.V5480
4	Imovale-99997.6635-cód.IMOVA42380
5	Jacques Imóveis - 3714-7200 - cód.6986
6	Ivony Drexler-99804.4699-cód.ARE006
7	Aux.Predial-99571-3119-cód.98763
8	Imob.Guia - 3748-3883-cód.V6910
9	Marcelo Munhoz - 3714-4460 - cód.3681
10	Fernandes Imóveis-3726.3082-cód.FRDS1706
11	Jacques Imóveis - 3714-7200 - cód.V15061
12	Jacques Imóveis - 3714-7200 - cód. V14169
13	Jacques Imóveis - 3714-7200 - cód. V13965
14	Jacques Imóveis - 3714-7200 - cód. V7008
15	Jacques Imóveis - 3714-7200 - cód. V9567

Data de referência:

08/03/2024 10:53:52

Informações complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 15
- Número de dados considerados: 15

Resultados Estatísticos:Linear

- Coeficiente de correlação: 0,953476
- Coeficiente de determinação: 0,909116
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,872763
- Fisher-Snedecor: 25,01
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,879237

Normalidade dos resíduos

- 73% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% 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
• Área terreno	ln(x)	-3,83	0,33	-16,10 %
• Distancia do polo comercial	ln(x)	-8,25	0,01	-15,50 %
• Testada	x	2,05	6,74	9,82 %
• Topografia	x	1,93	8,28	4,38 %
• Unitário	ln(y)			

Moda:

Unitário = $38687,727 * \text{Área terreno}^{-0,5151139} * \text{Distancia do polo comercial}^{-0,79054278} * e^{(0,0042583392 * \text{Testada})} * e^{(0,14273912 * \text{Topografia})}$



Tipo: MÚLTIPLA MENSAL	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS219737	Profissional: EDUARDO BLACK KROTH	E-mail: eduardo@krothengenharia.com
RNP: 2215724013	Título: Engenheiro Civil	
Empresa: KROTH ENGENHARIA LTDA		Nr.Reg.: 235407

Contratante

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

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:			
Endereço da Obra/Serviço:		CPF/CNPJ:	
Cidade: INDETERMINADO	Bairro:	CEP:	UF:ID
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(R\$):	Honorários(R\$):	
Data Início: 01/03/2024	Prev.Fim: 31/03/2024	Ent.Classe:	

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	4,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 08/03/2024

EDUARDO BLACK
 KROTH:01217203
 060

Assinado de forma digital
 por EDUARDO BLACK
 KROTH:01217203060
 Dados: 2024.03.08
 11:29:09 -03'00'

Lajeado, 08/03/2024 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima EDUARDO BLACK KROTH Profissional	De acordo ART MULTIPLA Contratante
-------------------------------------	---	--

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



Contratado

Nr.Carteira: RS219737 Profissional: EDUARDO BLACK KROTH E-mail: eduardo@krothengenharia.com
Nr.RNP: 2215724013 Título: Engenheiro Civil
Empresa: KROTH ENGENHARIA LTDA Nr.Reg.: 235407

Contratante

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

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

Contratante: MUNICÍPIO DE LAJEADO-RS CNPJ/CPF:87297982000103
Endereço: CORONEL JÚLIO MAY,242-CENTRO-95900178-Lajeado
Início:05/03/2024 Término:10/03/2024 N° Contrato:032-03/2023 Valor contrato(R\$): 1450.00
Observação: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MAT.46.910 DO C.R.I. DE LAJEADO/RS, SITUADA A BR 386, KM 339 - LAJEADO/RS

Contratante: MUNICÍPIO DE LAJEADO-RS CNPJ/CPF:87297982000103
Endereço: CORONEL JÚLIO MAY,242-CENTRO-95900178-Lajeado
Início:05/03/2024 Término:10/03/2024 N° Contrato:032-03/2023 Valor contrato(R\$): 1450.00
Observação: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MAT.22.428 DO C.R.I. DE LAJEADO/RS SITUADO A AV. ALBERTO PASQUALINI, A 37,70M DA ESQUINA COM A RUA ARNO RITTER

Contratante: MUNICÍPIO DE LAJEADO-RS CNPJ/CPF:87297982000103
Endereço: CORONEL JÚLIO MAY,242-CENTRO-95900178-Lajeado
Início:05/03/2024 Término:10/03/2024 N° Contrato:032-03/2023 Valor contrato(R\$): 1450.00
Observação: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MAT. 52.501 DO C.R.I. DE LAJEADO/RS, SITUADO A AVENIDA DAS AZALÉIAS, A 100,60M DA RUA DAS MARGARIDAS

Contratante: MUNICÍPIO DE LAJEADO-RS CNPJ/CPF:87297982000103
Endereço: CORONEL JÚLIO MAY,242-CENTRO-95900178-Lajeado
Início:05/03/2024 Término:10/03/2024 N° Contrato:032-03/2023 Valor contrato(R\$): 1450.00
Observação: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MAT. 32.799 DO C.R.I. DE LAJEADO/RS, SITUADO A RUA DAS CAMÉLIAS ESQUINA COM RUA DAS MARGARIDAS E RUA DOS CRAVOS - LAJEADO/RS

<hr/> Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima <hr/> Profissional	De acordo <hr/> Contratante
-----------------------	---	-----------------------------------

















