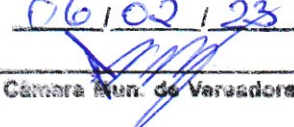


CÓPIA

MENSAGEM N.º 005 DE 1.º DE FEVEREIRO DE 2023.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

RECEBIDO EM
06/02/23

Câmara Mun. de Vereadores

Temos a grata satisfação de dirigir-nos a Vossas Excelências, oportunidade em que solicitamos a análise e apreciação do **PROJETO DE LEI N.º 005/2023 DE 1.º DE FEVEREIRO DE 2023**, em apenso, que *Autoriza o Poder Executivo a permutar imóveis que descreve, de Odacir Antônio Pedruzzi e outros e do Município de Tapejara, visando à alteração do traçado do leito do prolongamento da Rua Vinte de Setembro.*

Fato 1 – O Município no ano de 2017 desapropriou uma área de terras de Odacir Antônio Pedruzzi e outros, através do Decreto n.º 4352, de 23 de março de 2017, “destinada ao leito da Rua Vinte de Setembro”, conforme comprova cópia do mapa e Decreto anexos.

Atualmente, verificada a situação real da via, foi constatado que o imóvel desapropriado é **ENCRAVADO**, sem acesso ao prolongamento da Rua Vinte de Setembro, visto que não sabemos porque não efetivada a transferência para a municipalidade, da titularidade do imóvel destinado ao prolongamento da mesma, desde a Rua Fredolino Chimando até o imóvel desapropriado pelo Município em 2017.

Fato 2 – O Sr. Odacir Antônio Pedruzzi e outros, a época, solicitou **aprovação de desmembramento**, considerando que o acesso seria pela área desapropriada através do Decreto n.º 4352 (**área encravada, pois também não tinha acesso à Travessa Dona Nenê**), sem antes ser efetivada a doação e/ou desapropriação de área maior do prolongamento da Rua Vinte de Setembro, desde



a Rua Fredolino Chimango. **Assim o Desmembramento aprovado não tem acesso legalizado à via pública.**

Fato 3 – Hoje, a continuidade do traçado da Rua Vinte de Setembro, em linha reta é inviável e geraria a desapropriação e indenização de imóvel de Joel Rech, inclusive com casa edificada, onde causaria muitos transtornos, pois o morador há anos reside no local.

Fato 4 – Para regularizar uma situação consolidada, **prolongamento já aberto há anos e em uso**, foi realizado estudo para mudança do traçado do leito, evento este que enseja a permuta das áreas constantes deste Projeto de Lei, e ainda, a desapropriação da área necessária para a regularização de todo o prolongamento da Rua Vinte de Setembro, desde a Rua Fredolino Chimango até confluência com a Travessa Dona Nenê.

Há a concordância de todos os condôminos para a regularização, cópia anexa.

Anexo, também, encontra-se processo de desapropriação, avaliação dos imóveis e mapa da situação.

Ante o exposto, pedimos a análise deste Projeto e que o mesmo venha a merecer a aprovação unânime de todos os membros desta Casa Legislativa.

Gabinete do Prefeito Municipal de Tapejara,

ao primeiro dia do mês de fevereiro de 2023.


EVANIR WOLFF
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI N.º 005/2023 DE 1.º DE FEVEREIRO DE 2023.

Autoriza o Poder Executivo a permutar imóveis que descreve, de Odacir Antônio Pedruzzi e outros e do Município de Tapejara, visando à alteração do traçado do leito do prolongamento da Rua Vinte de Setembro.

Art. 1.º Fica o Poder Executivo autorizado a permutar imóvel de propriedade do Município de Tapejara, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o n.º 87.615.449/0001-42, com sede administrativa na Rua do Comércio n.º 1468, centro, na cidade de Tapejara - RS, por imóvel de propriedade de Odacir Antônio Pedruzzi e outros, visando à alteração do traçado do leito do prolongamento da Rua Vinte de Setembro, conforme características, confrontações e descrições abaixo:

1. Município – Um lote urbano, sob n.º 371 (trezentos e setenta e um), da quadra n.º 32 (trinta e dois), de forma irregular, sem benfeitorias, com área superficial de **154,63m²** (cento e cinquenta e quatro metros e sessenta e três decímetros quadrados), situado com frente para o lado ímpar da Rua Vinte de Setembro, distante 84,01 metros da esquina com a Rua Fredolino Chimango, nesta cidade, no quarteirão formado por essa e pelas Ruas Nove de Agosto, Travessa Dona Nenê e Santo Canali, nesta cidade, com as seguintes confrontações e medidas: ao NOROESTE, com o lote n.º 02-A, onde mede 15,20 metros; ao SUDOESTE, com frente para o lado ímpar da Rua Vinte de Setembro, onde mede 27,43 metros; ao SUL, com o lote n.º 370, onde mede 9,47 metros; e, ao NORTE, com o lote de Joel Rech, onde mede 20,64 metros;

2. Odacir Antônio Pedruzzi e outros – Uma área urbana, dentro da quadra n.º 32 (trinta e dois), destinado ao leito da Rua Vinte de Setembro, de forma triangular, sem benfeitorias, com área superficial de **161,00m²** (cento e sessenta e um metros quadrados), no quarteirão formado pela Rua Vinte de Setembro, Travessa Dona Nenê, Rua Fredolino Chimango, Rua Nove de Agosto e Rua Santo

Canali, nesta cidade, com as seguintes confrontações e medidas: ao NORDESTE, com a própria Rua Vinte de Setembro, em 02 (dois) segmentos de reta, onde medem consecutivamente 14,50 metros e 24,94 metros; ao OESTE, com a travessa Dona Nenê, onde mede 25,00 metros; e, ao SUDOESTE, com o lote 02-C-1, onde mede 24,55 metros.

Art. 2.º O imóvel a ser dado em permuta pelo Município está avaliado em R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), enquanto que o de Odacir Antônio Pedruzzi, em R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), conforme valor atribuído pelo Laudo de Avaliação emitido pela empresa Qualiteck Consultoria, firmado pela profissional Jecika Gomes, CAU/RS 13564705, em 23 de setembro de 2022.

Art. 3.º As partes fazem a permuta pura e simples, quitando-se mutuamente, desobrigando o Município de pagamento de qualquer diferença de valores entre os imóveis permutados.

Art. 4.º A permuta de que trata esta Lei destina-se a abertura do novo traçado do leito do prolongamento da Rua Vinte de Setembro.

Art. 5.º As despesas cartoriais de escrituração e registro do imóveis a serem permutados, ocorrerão por conta de cada permutante.

Art. 6.º As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão a conta de dotação própria do orçamento vigente.

Art. 7.º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TAPEJARA,
aos ...


EVANIR WOLFF
Prefeito Municipal

DESAPROPRIAÇÃO

ODACIR PEDRUZZI E OUTROS

DEVO BUSCAR NO CARTÃO

- **ÁREA:** Área de 280,63 m², parte da matrícula nº 18.309 do CRI Local.
- **OBJETO:** Prolongamento da Rua Vinte de Setembro.



DECRETO Nº 4.352/17, EM 23 DE MARÇO DE 2017.

Declara de Utilidade Pública para fins de desapropriação amigável o imóvel a seguir relacionado, destinado ao prolongamento da Rua Vinte de Setembro.

VILMAR MEROTTO, Prefeito Municipal de Tapejara, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Art. 1º É declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável, o imóvel a seguir descrito, parte da matrícula nº 18.309 do CRI Local, de propriedade de Honorino Fontana (CPF nº 004.445.960-20), Péricles Fontana (CPF 273.365.730-53), Luciana Fontana (CPF 690.021.180-15), Odacir Antônio Pedruzzi (CPF 065.838.229-20), Diva Manto Pedruzzi (CPF 478.992.200-68) e Darlan Pedruzzi (CPF 015.910.120-40):

UMA ÁREA URBANA, destinada ao leito da Rua Vinte de Setembro, de forma irregular, sem benfeitorias, com área superficial de 280,63 m² (duzentos e oitenta metros e sessenta e três decímetros quadrados), encravado, situado com frentes para os futuros leitos da Rua Vinte de Setembro, nesta cidade, no quarteirão formado por essa e pela Rua Nove de Agosto, Travessa Dona Nenê, Rua Santo Canali e Rua Fredolino Chimango, com as seguintes confrontações e medidas: ao **NORDESTE**, com o lote nº 02-A, onde mede 15,20 metros; ao **SUDOESTE**, com o lote nº 02-C, onde mede 14,50 metros; ao **SUL**, com posse de Oreste Ângelo Pedruzzi (futuro leito da Rua Vinte de Setembro), onde mede 21,27 metros; e ao **NORTE** com o lote de Joel Rech e Alda Rech (futuro leito da Rua Vinte de Setembro) onde mede 20,64 metros.

Art. 2º O imóvel ora desapropriado descrito no artigo anterior, destina-se ao prolongamento da Rua Vinte de Setembro, nos termos do projeto técnico apresentado.

Art. 3º Como contrapartida pela desapropriação do referido imóvel, o Município realizará 04 horas/máquina de motoniveladora para a abertura da referida via, a um custo de 50 URMs por hora, conforme Lei Municipal nº 3.716/12 de 24 de Dezembro de 2012, equivalente nesta data a R\$ 3,89 (três reais e oitenta e nove centavos), totalizando R\$ 778,00 (setecentos e setenta e oito reais) bem como executar obras para rede de água, esgoto e energia elétrica no trecho da área desapropriada.

Parágrafo Único Fica fazendo parte do presente Decreto o projeto técnico e o laudo de avaliação do imóvel desapropriado.



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Tapejara

PREFEITURA DE
TAPEJARA
MELHORANDO A CIDADE E A SUA VIDA!

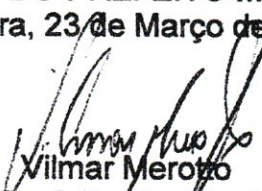
ADM 2017/2020

Art. 4º Para efeitos de escrituração, o Município de Tapejara atribuirá ao imóvel desapropriado o valor de R\$ 778,00 (setecentos e setenta e oito reais)

Art. 5º A transferência do imóvel, tais como escritura pública e registro, ficarão a cargo do adquirente.

Art. 6º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL,
Tapejara, 23 de Março de 2017.


Vilmar Merotto
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE:
EM 23.03.17


Antonio Carlos Borela
Secretário Municipal de
Administração e Planejamento Designado



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Tapejara

PREFEITURA DE
TAPEJARA
MELHORANDO A CIDADE E A SUA VIDA!

ADM 2017/2020

Ofício nº 143/17

Tapejara, 21 de Março de 2017.

Prezados Senhores,

Considerando o princípio da finalidade pública, o Município de Tapejara informa aos senhores Honorino Fontana, Péricles Fontana, Luciana Fontana, Odacir Antônio Pedruzzi, Diva Manto Pedruzzi e Darlan Pedruzzi, na condição de proprietários do imóvel com área de 280,63 m², parte da matrícula nº 18.309 do CRI local, sendo parte do leito da Rua Vinte de Setembro, nesta cidade, que existe o interesse da municipalidade em abrir via na área acima citada.

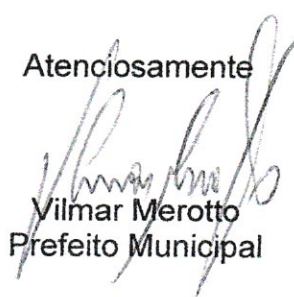
Justifica-se pelo prolongamento de parte da Rua Vinte de Setembro, área esta já consolidada informalmente, bem como fluir o trânsito na Travessa Dona Nenê, que possui largura reduzida, dificultando o tráfego e estacionamento de veículos, onde também nas proximidades localiza-se a Creche Municipal Isabel Basso.

Diante da legislação que cabe ao assunto, propõe-se a desapropriação amigável da referida área, entre as partes.

O Município propõe como contrapartida pela desapropriação do referido imóvel, a realização de 04 horas/máquina de motoniveladora para a abertura da referida via, a um custo de 50 URMs por hora, conforme Lei Municipal nº 3.716/12 de 24 de Dezembro de 2012, equivalente nesta data a R\$ 3,89 (três reais e oitenta e nove centavos), totalizando R\$ 778,00 (setecentos e setenta e oito reais) bem como executar obras para rede de água, esgoto e energia elétrica no trecho da área desapropriada.

Diante do acima exposto, solicitamos que se pronunciem a respeito do assunto, apresentando documento formalizado expressando vosso parecer em relação ao assunto.

Atenciosamente


Vilmar Merotto
Prefeito Municipal

A
ODACIR ANTÔNIO PEDRUZZI e outros
Nesta.

Tapejara, 22 de Março de 2017.

Senhor Prefeito:

Em resposta ao ofício nº 143/17, datado de 21 de Março de 2017, dirigimo-nos à Vossa Senhoria para nos manifestar em relação ao mesmo.

- Somos favoráveis à desapropriação da área de 280,63 m², parte da matrícula nº 18.309 do CRI local, destinada ao prolongamento da Rua Vinte de Setembro, nesta cidade, de propriedade de Honorino Fontana, Péricles Fontana, Luciana Fontana, Odacir Antônio Pedruzzi, Diva Manto Pedruzzi e Darlan Pedruzzi, proposta no referido ofício, bem como as demais condições apresentadas.

Sendo o que tínhamos para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente.


ODACIR ANTÔNIO PEDRUZZI
E OUTROS

Para
VILMAR MEROTTO
MD. Prefeito Municipal
Nesta.



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Tapejara

PREFEITURA DE
TAPEJARA
MELHORANDO A CIDADE E A SUA VIDA!

ADM 2017/2020

PORTARIA Nº 358/17, EM 13 DE MARÇO DE 2017

Designa Comissão para
avaliação de imóvel.

VILMAR MEROTTO, Prefeito Municipal de Tapejara, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município,

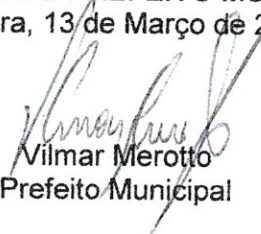
RESOLVE:

I – Designar, os cidadãos **ROBSON FONTANA**, Servidor Municipal Efetivo no cargo de Topógrafo; **GEISSON BRUSSO**, Servidor Municipal Efetivo, Arquiteto e Urbanista CAU-RS 122434-4; e **JAIR BATISTA DO AMARAL**, Corretor de Imóveis CRECI nº 32365, para comporem Comissão de Avaliação do imóvel abaixo, parte da matrícula nº 18.309 do CRI Local, de propriedade de Honorino Fontana, Péricles Fontana, Luciana Fontana, Odacir Antônio Pedruzzi, Diva Manto Pedruzzi e Darlan Pedruzzi.

UMA ÁREA URBANA, destinada ao leito da Rua Vinte de Setembro, de forma irregular, sem benfeitorias, com área superficial de 280,63 m² (duzentos e oitenta metros e sessenta e três decímetros quadrados), encravado, situado com frentes para os futuros leitos da Rua Vinte de Setembro, nesta cidade, no quarteirão formado por essa e pela Rua Nove de Agosto, Travessa Dona Nenê, Rua Santo Canali e Rua Fredolino Chimango, com as seguintes confrontações e medidas: ao NORDESTE, com o lote nº 02-A, onde mede 15,20 metros; ao SUDOESTE, com o lote nº 02-C, onde mede 14,50 metros; ao SUL, com posse de Oreste Ângelo Pedruzzi (futuro leito da Rua Vinte de Setembro), onde mede 21,27 metros; e ao NORTE com o lote de Joel Rech e Alda Rech (futuro leito da Rua Vinte de Setembro) onde mede 20,64 metros.

II – A Comissão deverá apresentar Laudo de Avaliação do Imóvel descrito em Reais.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
Tapejara, 13 de Março de 2017.


Vilmar Merotto
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE
EM 13.03.17


Antonio Carlos Borela
Secretário Municipal de
Administração e Planejamento Designado

LAUDO DE AVALIAÇÃO


Nós abaixo assinados, membros da Comissão designada pelo Executivo Municipal através da Portaria nº 358/17, em 13 de Março de 2017, procedemos a avaliação do imóvel abaixo descrito, parte do imóvel da matrícula nº 18.309 do CRI local, de propriedade de Honorino Fontana (CPF nº 004.445.960-20), Péricles Fontana (CPF 273.365.730-53), Luciana Fontana (CPF 690.021.180-15), Odacir Antônio Pedruzzi (CPF 065.838.229-20), Diva Manto Pedruzzi (CPF 478.992.200-68) e Darlan Pedruzzi (CPF 015.910.120-40).

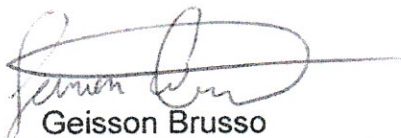
UMA ÁREA URBANA, destinada ao leito da Rua Vinte de Setembro, de forma irregular, sem benfeitorias, com área superficial de 280,63 m² (duzentos e oitenta metros e sessenta e três decímetros quadrados), encravado, situado com frentes para os futuros leitos da Rua Vinte de Setembro, nesta cidade, no quarteirão formado por essa e pela Rua Nove de Agosto, Travessa Dona Nenê, Rua Santo Canali e Rua Fredolino Chimango, com as seguintes confrontações e medidas: ao NORDESTE, com o lote nº 02-A, onde mede 15,20 metros; ao SUDOESTE, com o lote nº 02-C, onde mede 14,50 metros; ao SUL, com posse de Oreste Ângelo Pedruzzi (futuro leito da Rua Vinte de Setembro), onde mede 21,27 metros; e ao NORTE com o lote de Joel Rech e Alda Rech (futuro leito da Rua Vinte de Setembro) onde mede 20,64 metros.

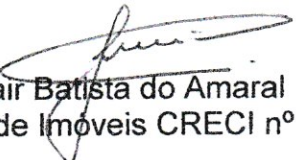
Avaliamos o imóvel abaixo:

- Área superficial de 280,63 m², no valor de R\$ 57.015,60.

Tapejara, 20 de Março de 2017.


Robson Fontana
Topógrafo CREA-RS 216868


Geisson Brusso
Arquiteto e Urbanista CAU – RS nº 122434-4


Jair Batista do Amaral
Corretor de Imóveis CRECI nº 32365

LAUDO DE AVALIAÇÃO

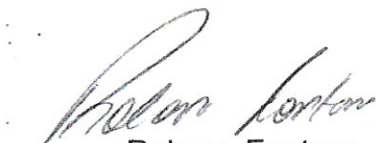
Nós abaixo assinados, membros da Comissão designada pelo Executivo Municipal através da Portaria nº 358/17, em 13 de Março de 2017, procedemos a avaliação do imóvel abaixo descrito, parte do imóvel da matrícula nº 18.309 do CRI local, de propriedade de Honorino Fontana (CPF nº 004.445.960-20), Péricles Fontana (CPF 273.365.730-53), Luciana Fontana (CPF 690.021.180-15), Odacir Antônio Pedruzzi (CPF 065.838.229-20), Diva Manto Pedruzzi (CPF 478.992.200-68) e Darlan Pedruzzi (CPF 015.910.120-40).

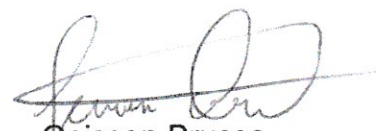
UMA ÁREA URBANA, destinada ao leito da Rua Vinte de Setembro, de forma irregular, sem benfeitorias, com área superficial de 280,63 m² (duzentos e oitenta metros e sessenta e três decímetros quadrados), encravado, situado com frentes para os futuros leitos da Rua Vinte de Setembro, nesta cidade, no quarteirão formado por essa e pela Rua Nove de Agosto, Travessa Dona Nenê, Rua Santo Canali e Rua Fredolino Chimango, com as seguintes confrontações e medidas: ao NORDESTE, com o lote nº 02-A, onde mede 15,20 metros; ao SUDOESTE, com o lote nº 02-C, onde mede 14,50 metros; ao SUL, com posse de Oreste Ângelo Pedruzzi (futuro leito da Rua Vinte de Setembro), onde mede 21,27 metros; e ao NORTE com o lote de Joel Rech e Alda Rech (futuro leito da Rua Vinte de Setembro) onde mede 20,64 metros.

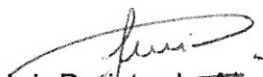
Avaliamos o imóvel abaixo:

- Área superficial de 280,63 m², no valor de R\$ 57.015,60.

Tapejara, 20 de Março de 2017.


Robson Fontana
Topógrafo CREA-RS 216868


Geisson Brusso
Arquiteto e Urbanista CAU – RS nº 122434-4


Jair Batista do Amaral
Corretor de Imóveis CRECI nº 32365

TERMO DE ACORDO

Na qualidade de proprietário e representante dos demais proprietários de um lote urbano desapropriado pelo Município de Tapejara através do Decreto nº 4.352/17, **DECLARO** para fins de efetivação da desapropriação em caráter amigável, que **CONCORDO** com a desapropriação da área, recebendo em contrapartida a realização de 04 horas/máquina de motoniveladora para a abertura da referida via, a um custo de 50 URMs por hora, conforme Lei Municipal nº 3.716/12 de 24 de Dezembro de 2012, equivalente nesta data a R\$ 3,89 (três reais e oitenta e nove centavos), totalizando R\$ 778,00 (setecentos e setenta e oito reais).

E, por ser expressão da verdade firmo o presente, autorizando providenciar a respectiva escritura da área desapropriada, em caráter amigável.

Tapejara, 24 de Março de 2017



ODACIR ANTÔNIO PEDRUZZI
Proprietário e Procurador



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Tapejara

PREFEITURA DE
TAPEJARA

MELHORANDO A CIDADE E A SUA VIDA!

ADM 2017/2020

DESPACHO DE ADJUDICAÇÃO

Nos termos do Decreto nº 4.352/17, que declarou de utilidade pública para fins de desapropriação, um lote urbano, com metragem total de 280,63 m², de propriedade de Odacir Antônio Pedruzzi e Outros, parte da Matrícula nº 18.309 do CRI Local, com base no Termo de Acordo Amigável, **A D J U D I C O** a desapropriação amigável da área descrita nos termos do Decreto.

A Secretaria Municipal da Administração e Planejamento deverá providenciar a escrituração do imóvel.

Tapejara, 27 de Março de 2017.


Vilmar Merotto
Prefeito Municipal

DESAPROPRIAÇÃO

Proprietários: *Horonino Fontana, Pericles Fontana, Luciana Fontana, Odacir Antonio Pedruzzi, Diva Manto Pedruzzi e Darlan Pedruzzi*

Nestor Michel Bauermann

Crea 32153

Data:10/10/2016

Dados da ART Agência/Código do Cedente

065-48/015117596 Nosso Número: 08723217.99

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

Contratado

Carteira: RS032153 Profissional: NESTOR MICHEL BAUERMANN E-mail: michelbauermann@bol.com.br
 RNP: 2205269062 Título: Engenheiro Civil
 Empresa: NENHUMA EMPRESA Nr.Reg.:

Contratante

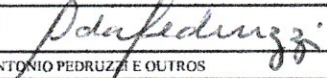
Nome: ODACIR ANTONIO PEDRUZZI E OUTROS E-mail:
 Endereço: RUA SANTO CANALI ESQ/RUA FREDOLINO CHIMANGO Telefone: 5491983436 CPF/CNPJ: 065.838.229-20
 Cidade: TAPEJARA Bairro.: CEP: 99950000 UF:RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: ODACIR ANTONIO PEDRUZZI E OUTROS
 Endereço da Obra/Serviço: RUA SANTO CANALI ESQ/RUA FREDOLINO CHIMANGO CPF/CNPJ: 065.838.229-20
 Cidade: TAPEJARA Bairro: CEP: 99950000 UF:RS
 Finalidade: RESIDENCIAL Vlr Contrato(RS): 50,00 Honorários(RS): 50,00
 Data Início: 29/08/2016 Prev.Fim: 26/10/2016 Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Projeto	Parcelamento do Solo - Desmembramento	4.770,91	m ²

ART registrada (paga) no CREA-RS em 24/08/2016

Local e Data	Declaro ser verdadeiras as informações acima NESTOR MICHEL BAUERMANN Profissional	De acordo  ODACIR ANTONIO PEDRUZZI E OUTROS Contratante
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODERÁ SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK CIDADÃO - ART CONSULTA

MEMORIAL DESCRITIVO

TERRENO ORIGINAL: 4.770,91-m²

ORIGEM: Livro 2, registro nº 18.309

PROPRIETÁRIOS: Horonino Fontana, Pericles Fontana, Luciana Fontana, Odacir Antonio Pedruzzi, Diva Manto Pedruzzi e Darlan Pedruzzi

O presente memorial tem por finalidade descrever a **DESPROPRIAÇÃO DE UM TRECHO DA RUA 20 DE SETEMBRO** e as áreas remanescentes.

2.-que o imóvel será dividido da seguinte forma:

RUA 20 DE SETEMBRO: UMA ÁREA URBANA, destinada ao leito da Rua Vinte de Setembro, de forma irregular, sem benfeitorias, com área superficial de **280,63- m²** (duzentos e oitenta metros e sessenta e três decímetros quadrados), encravado, situado com frentes para os futuros leitos da Rua 20 de Setembro, nesta cidade, no quarteirão formado por essa e pela Rua Nove de Agosto, Travessa Dona Nene, Rua Santo Canali e Rua Fredolino Chimango, com as seguintes confrontações e medidas: ao **NORDESTE**, com o lote nº 02-A, onde mede 15,20 metros; ao **SUDOESTE**, com o lote nº 02-C, onde mede 14,50 metros; ao **SUL**, com posse de Oreste Ângelo Pedruzzi (futuro leito da Rua 20 de Setembro), onde mede 21,27 metros; e ao **NORTE**, com o lote de Joel Rech e Alda Rech (futuro leito da Rua 20 de Setembro), onde mede 20,64 metros.

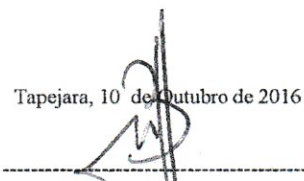
UM LOTE URBANO, sob nº 02-A, quadra nº 32, de forma irregular, sem benfeitorias, com área superficial **de 3.521,03-m²** (três mil, quinhentos e vinte e um metros e três decímetros quadrados), situado com frente para no lado par da Rua Santo Canali, esquina com a Rua Fredolino Chimango, nesta cidade, no quarteirão formado por essas e pela Rua Nove de Agosto e Travessa Dona Nene, com as seguintes confrontações e medidas: ao **NORDESTE**, com da Rua Santo Canali, onde mede 84,00 metros; ao **SUDOESTE**, com o lote nº 02-B, onde mede 56,80 metros; com a Rua Vinte de Setembro, onde mede 15,20 metros; e, com posse de Oreste Ângelo Pedruzzi, onde mede 11,80 metros; ao **NORTE**, com o lote de Joel Rech e Alda Rech, onde mede 73,36 metros; ao **SUL**, com posse de Oreste Ângelo Pedruzzi, onde mede 27,43 metros; e ao **SUDESTE**, com o lote nº 02-B, onde mede 18,55 metros; e com a Rua Fredolino Chimango, onde mede 25,00 metros.

UM LOTE URBANO, sob nº 02-C, quadra nº 32, de forma irregular, sem benfeitorias, com área superficial **de 969,25-m²** (novecentos e sessenta e nove metros e vinte e cinco decímetros quadrados), situado com frente para no lado ímpar da Travessa Dona Nene, esquina com a Rua Vinte de Setembro, nesta cidade, no quarteirão formado por essas e pela Rua Nove de Agosto, Rua Santo Canali e Rua Fredolino Chimango, com as seguintes confrontações e medidas: ao **NORDESTE**, com a Rua Vinte de Setembro, onde mede 14,50 metros; e, com posse de Oreste Ângelo Pedruzzi, onde mede 61,62 metros; ao **OESTE**, com a Travessa Dona Nene, onde mede 79,70 metros; ao **SUL** com o lote de Oribes Sabedot e Denise Maria Fontana, onde mede 28,00 metros.

DOCUMENTOS ANEXOS


- planta do imóvel
- memorial descritivo do terreno
- ART

Tapejara, 10 de Outubro de 2016


Nestor Michel Bauermann
Eng. Civil - CREA 32.153

**A APROVAÇÃO PELA
PREFEITURA MUNICIPAL DE
TAPEJARA, NÃO EXIME A
RESPONSABILIDADE TÉCNICA
DO PROFISSIONAL
RESPONSÁVEL.**

APROVADO	
PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA	
DEPARTAMENTO ENG. ARQUIT.	
Reap. Técnico	
Data	26, 04 2017


Andriana Eugenia Faresin
Engenharia Civil
CREA 25.07.118

CERTIDÃO



Ofício de Registro de Imóveis

Comarca de Tapejara - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Tapejara, 24 de novembro de 2009

Fls.

1

Matrícula

18.309

MATRÍCULA

IMÓVEL: UM LOTE URBANO, sob nº 02-A, da quadra nº 32, de forma irregular, sem benfeitorias, com área superficial de **4.770,91-m²** (quatro mil, setecentos e setenta metros e noventa e um decímetros quadrados), situado com frente no lado par da Rua Santo Canali, esquina com a Rua Fredolino Chimango, nesta cidade, no quarteirão formado por essas e ainda pela Rua Nove de Agosto e Travessa Dona Nene, com as seguintes confrontações e medidas: ao **NORDESTE**, com a Rua Santo Canali, onde mede 84,00 metros; e, com posse de Oreste Ângelo Pedruzzi, onde mede 61,62 metros; ao **SUDOESTE**, com o lote nº 02-B, onde mede 56,80 metros; e, com posse de Oreste Ângelo Pedruzzi, onde mede 11,80 metros; ao **OESTE**, com a Travessa Dona Nene, onde mede 79,70 metros; ao **NORTE**, com o lote de Joel Rech e Alda Rech, onde mede 94,00 metros; ao **SUL**, com posse de Oreste Ângelo Pedruzzi, onde mede 48,70 metros; e, com o lote de Oribes Sabedot e Denise Maria Fontana, onde mede 28,00 metros; e, ao **SUDESTE**, com o lote nº 02-B, onde mede 18,55 metros; e, com a Rua Fredolino Chimango, onde mede 25,00 metros.

PROPRIETÁRIOS: 1) CLARI MARIA FONTANA, do lar, inscrita no CPF sob nº 666.460.490-68, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com HONORINO FONTANA, (autônomo, inscrito no CPF sob nº 004.445.960-20), brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Araújo Lima, nº 50, na cidade de Passo Fundo/RS; 2) ODACIR ANTÔNIO PEDRUZZI, engenheiro agrônomo, inscrito no CPF sob nº 065.838.229-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com GENI MARIA PEDRUZZI, (professora, inscrita no CPF sob nº 454.447.060-91), brasileiros, residentes e domiciliados na Rua General Portinho, nº 1488, na cidade de Cruz Alta/RS; e 3) VALDECIR AUGUSTO PEDRUZZI, vendedor, inscrito no CPF sob nº 337.621.800-59, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com DIVA MANTO PEDRUZZI, (do lar, inscrita no CPF sob nº 478.992.200-68), cujo regime estipulado por Escritura Pública de **Pacto Antenupcial**, devidamente registrada nesta Serventia sob nº 16.577, do Livro 3 - Auxiliar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Santo Canali, 51, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Registros nºs 2-15663, 3-15663, e 4-15663, do Livro 2, desta Serventia.

Registrador Substituto: Gelso José Felini
 R\$13,20. Selo: ~~0644.01.0900004.10751~~ - R\$0,20: 0644.02.0800002.03364 - R\$0,30 RD
 R.1-18309 em 30.07.2012. Protoc.78755 em 13.07.2012

PARTILHA. TRANSMITENTE: O espólio de VALDECIR AUGUSTO PEDRUZZI, falecido em 12.06.2011. **ADQUIRENTE:** DIVA MANTO PEDRUZZI, brasileira, viúva, costureira, inscrita no CPF sob nº 478.992.200-68, portadora da Carteira de Identidade nº 1047924731-SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Nove de Agosto, nº 95, nesta cidade. **VALOR:** A fração ideal de 1.590,30-m², foi avaliada para a partilha, por R\$.135.000,00, somente uma parte no valor de R\$.67.500,00, correspondente a fração ideal de **795,15-m²**, que coube a adquirente acima qualificada. **FORMA:** Escritura Pública de Inventário e Partilha Amigável, lavrada no Livro 039, fls.

(Continua no Verso)

Continua na próxima página

CARTÓRIO DE REGISTRO
 DE IMÓVEIS
 GELSO JOSÉ FELINI
 Registrador Designado
 Bel. FABIO CAVICHOLI
 Bel. LUCAS FELINI
 WAGNER LAUERMANN
 Substitutos
 Tapejara-RS



Ofício de Registro de Imóveis

Comarca de Tapejara - RS
LIVRO Nº 2 _ REGISTRO GERAL


Fls.

1v


Matrícula

18.309

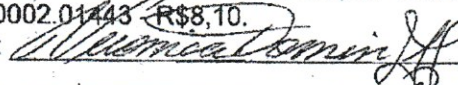
MATRÍCULA

091 a 093, sob nº 7.611, no Tabelionato desta cidade, em 15 de outubro de 2011.
Emolumentos: R\$351,30. **Selo:** 0644.01.1100002.57751 - R\$0,25;
0644.07.1200002.00315 - R\$7,25.
Registrador Substituto  Gelso José Felini

RD

R.2-18309 em 30.07.2012. Protoc.78755 em 13.07.2012
PARTILHA. TRANSMITENTE: O espólio de **VALDECIR AUGUSTO PEDRUZZI**, falecido em 12.06.2011. **ADQUIRENTE:** **DARLAN PEDRUZZI**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, inscrito no CPF sob nº 015.910.120-40, Carteira Nacional de Habilitação nº 04339111480-DETRAN/RS, residente e domiciliado na Rua Nove de Agosto, nº 95, nesta cidade. **VALOR:** A fração ideal de 1.590,30-m², foi avaliada para a partilha, por R\$.135.000,00, somente uma parte no valor de R\$.67.500,00, correspondente a fração ideal de **795,15-m²**, que coube ao adquirente acima qualificado. **FORMA:** Escritura Pública de Inventário e Partilha Amigável, lavrada no Livro 039, fls. 091 a 093, sob nº 7.611, no Tabelionato desta cidade, em 15 de outubro de 2011. **Emolumentos:** R\$351,30. **Selo:** 0644.01.1100002.57752 - R\$0,25; 0644.07.1200002.00316 - R\$7,25.
Registrador Substituto  Gelso José Felini

RD

R.3-18309 em 06.09.2013. Protoc.82649 em 04.09.2013
PARTILHA. TRANSMITENTE: O espólio de **CLARI MARIA FONTANA**, falecida em 21.07.2011. **ADQUIRENTE:** **HONORINO FONTANA**, brasileiro, viúvo, aposentado, inscrito no CPF sob nº 004.445.960-20, portador da Carteira de Identidade nº 8039499556-SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Araújo Lima, nº 50, na cidade de Passo Fundo-RS. **VALOR:** A fração ideal de 1.590,30-m², foi avaliada para o inventário, por R\$.209.240,00, somente uma parte no valor de R\$.104.620,00, correspondente a fração ideal de **795,15-m²**, que coube ao adquirente acima qualificado. **FORMA:** Escritura Pública de Sobrepilha de Inventário, lavrada no Livro 0105, fls. 175 e 176, sob nº 15.184, no Primeiro Tabelionato de Notas de Passo Fundo-RS, em 28 de agosto de 2013. **Emolumentos:** R\$417,70. **Selo:** 0644.01.1300001.22231 - R\$0,30; 0644.07.1200002.01443 - R\$8,10.
Registradora:  Veronica Domingues

RD

R.4-18309 em 06.09.2013. Protoc.82649 em 04.09.2013
PARTILHA. TRANSMITENTE: O espólio de **CLARI MARIA FONTANA**, falecida em 21.07.2011. **ADQUIRENTE:** **PERICLES FONTANA**, brasileiro, separado judicialmente, autônomo, inscrito no CPF sob nº 273.365.730-53, portador da Carteira de Identidade nº 1011123716-SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Santiago, nº 577, na cidade de Passo Fundo-RS. **VALOR:** A fração ideal de 1.590,30-m², foi avaliada para o inventário, por R\$.209.240,00, somente uma parte no valor de R\$.52.310,00, correspondente a fração ideal de **397,575-m²**, que coube ao adquirente acima qualificado. **FORMA:** Escritura Pública de Sobrepilha de Inventário, lavrada no Livro

(Continua na folha Nº 02)



Ofício de Registro de Imóveis

Comarca de Tapejara - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.

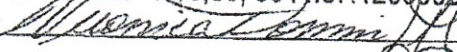
2

Matrícula

18.309

Tapejara, 06 de setembro de 2013

0105, fls. 175 e 176, sob nº 15.184, no Primeiro Tabelionato de Notas de Passo Fundo-RS, em 28 de agosto de 2013. **Emolumentos:** R\$246,30. Selo: 0644.01.1300001.22232 - R\$0,30; 0644.07.1200002.01444 - R\$8,10.

Registradora:  Veronica Domingues

RD

R.5-18309 em 06.09.2013.

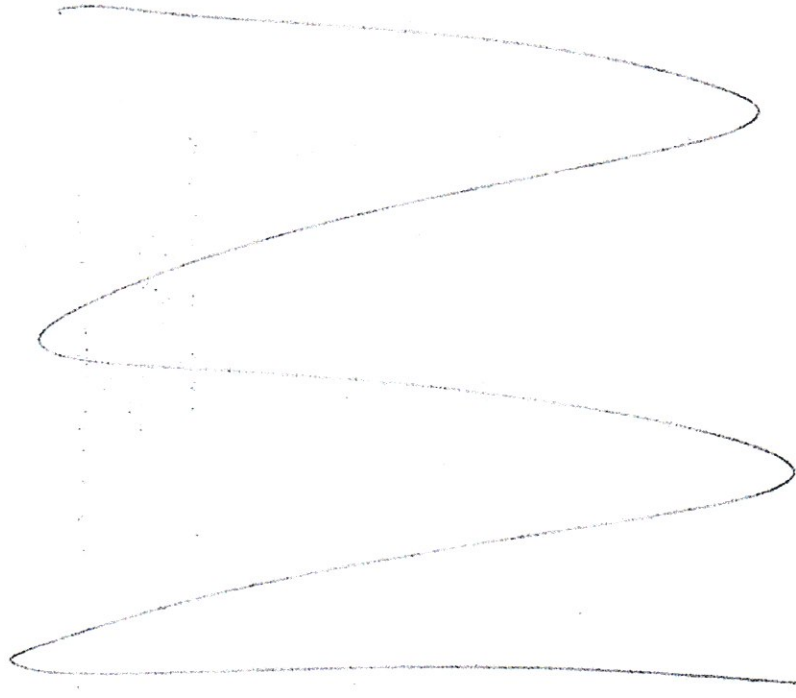
Protoc.82649 em 04.09.2013

PARTILHA. TRANSMITENTE: O espólio de **CLARI MARIA FONTANA**, falecida em 21.07.2011. **ADQUIRENTE: LUCIANA FONTANA**, brasileira, solteira, maior, comerciária, inscrita no CPF sob nº 690.021.180-15, portadora da Carteira de Identidade nº 2045375256-SJS/RS, residente e domiciliada na Rua Araújo Lima, nº 50, na cidade de Passo Fundo-RS. **VALOR:** A fração ideal de 1.590,30-m², foi avaliada para o inventário, por R\$.209.240,00, somente uma parte no valor de R\$.52.310,00, correspondente a fração ideal de **397,575-m²**, que coube a adquirente acima qualificada. **FORMA:** Escritura Pública de Sobrepartilha de Inventário, lavrada no Livro 0105, fls. 175 e 176, sob nº 15.184, no Primeiro Tabelionato de Notas de Passo Fundo-RS, em 28 de agosto de 2013. **Emolumentos:** R\$246,30. Selo: 0644.01.1300001.22233 - R\$0,30; 0644.07.1200002.01445 - R\$8,10.

Registradora:  Veronica Domingues

RD

MATRÍCULA

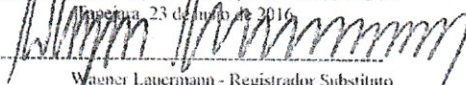


(Continua no Verso)

CERTIDÃO

CERTIDÃO que a presente fotocópia é autêntica da original em meu poder, nos termos do art.19-1º, da lei nº 015, de 31/12/73. Dou fé.

Tapejara, 23 de maio de 2016.



Wagner Lauermann - Registrador Substituto

Emol: Certidão 3 páginas: R\$15,20 (0644.03.1500006.02524 - R\$0,70)

Busca em livros e arquivos: R\$7,90 (0644.01.1500006.23139 - R\$0,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$4,10 (0644.01.1500006.23140 - R\$0,40)

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GELSO JOSÉ FELINI
Registrador Designado

Bel. FABIO CAVICHIOLI
Bel. LUCAS FELINI
WAGNER LAUERMANN
Substitutos

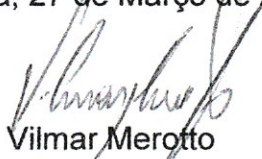
Tapejara-RS

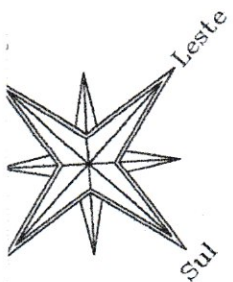
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA**

O Prefeito Municipal de Tapejara, **VILMAR MEROTTO**, no uso de suas atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, faz saber a quem interessar possa que o Município realizou desapropriação amigável do imóvel abaixo, parte da matrícula nº 18.309 do CRI Local.

- Decreto nº 4.352/17, em 23 de Março de 2017.
- Imóvel de propriedade de **ODACIR ANTÔNIO PEDRUZZI E OUTROS**
- Área de 280,63 m²
- Valor: o equivalente a 04 horas/máquina - R\$ 778,00, mais execução de obras da rede de água, esgoto e energia no trecho desapropriado.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
Tapejara, 27 de Março de 2017.


Vilmar Merotto
Prefeito Municipal



A APROVAÇÃO PELA
PREFEITURA MUNICIPAL DE
TAPEJARA, NÃO EXIME A
RESPONSABILIDADE TÉCNICA
DO PROFISSIONAL
RESPONSÁVEL.

APROVADO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA
DEPARTAMENTO ENG. ARQUIT.
Resp. Técnico
Data 26/04/2017

039

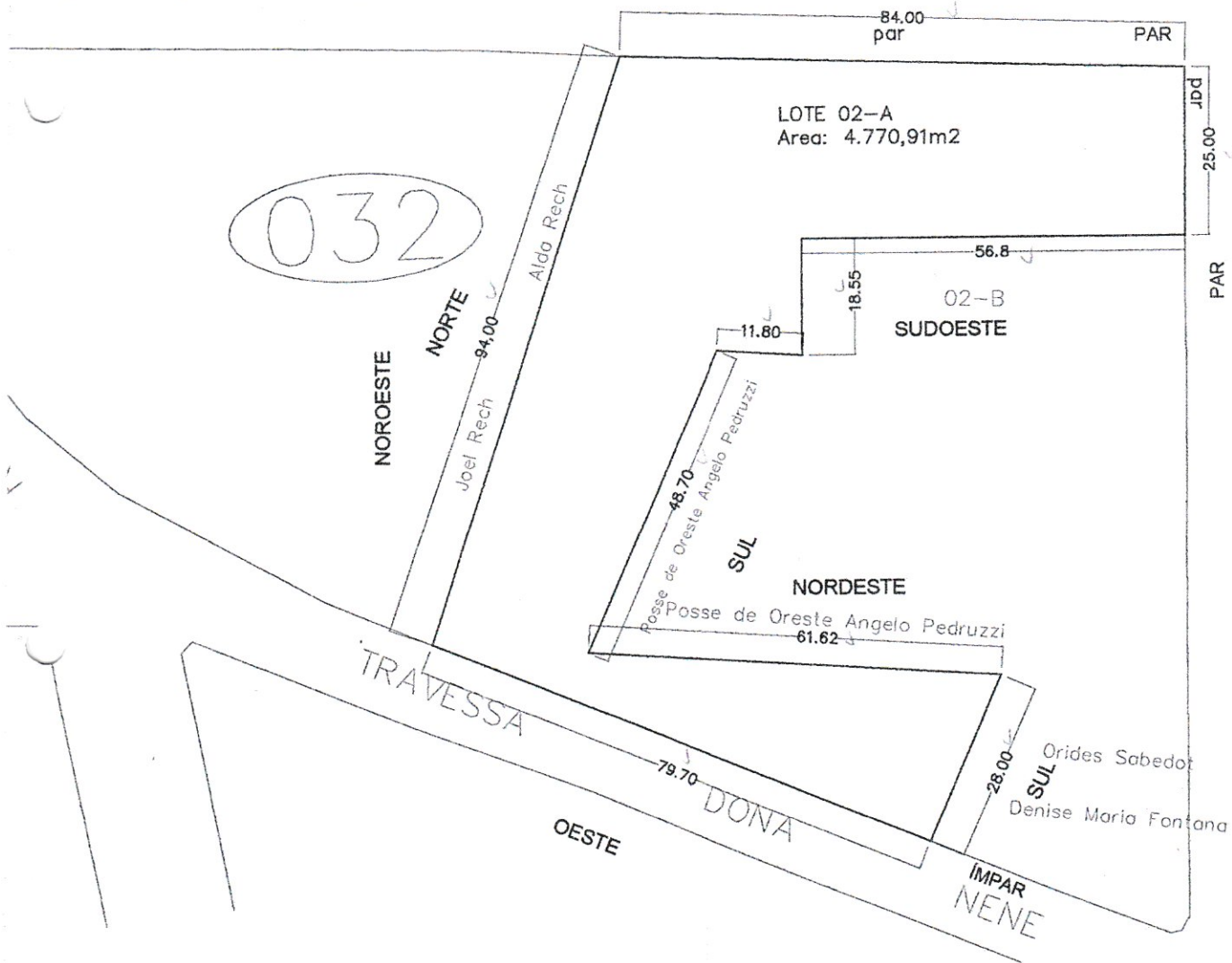
NORDESTE

Andréia Eugênia Faresin
Engenharia Civil
CREA-RS 97.148

CORSA
impar

A SANTO CANALI

032



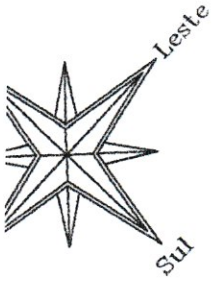
RUA FREDOLINO CHIMANGO

RUA SE



E-mail: michelbauermann@bol.com.br
AV. 7 DE SETEMBRO, 1370 - CENTRO
TAPEJARA, RS

PROJETO: DESAPRO
PROPRIETÁRIOS: Hono. Antor
LOCAL: RUA SANTO CANALI - TAPEJARA, RS
RESP. TÉCNICO: NESTOR ENG. CIV.
ESCALA: 1/1.000



A APROVAÇÃO PELA
PREFEITURA MUNICIPAL DE
TAPEJARA, NÃO EXIME A
RESPONSABILIDADE TÉCNICA
DO PROFISSIONAL
RESPONSÁVEL.



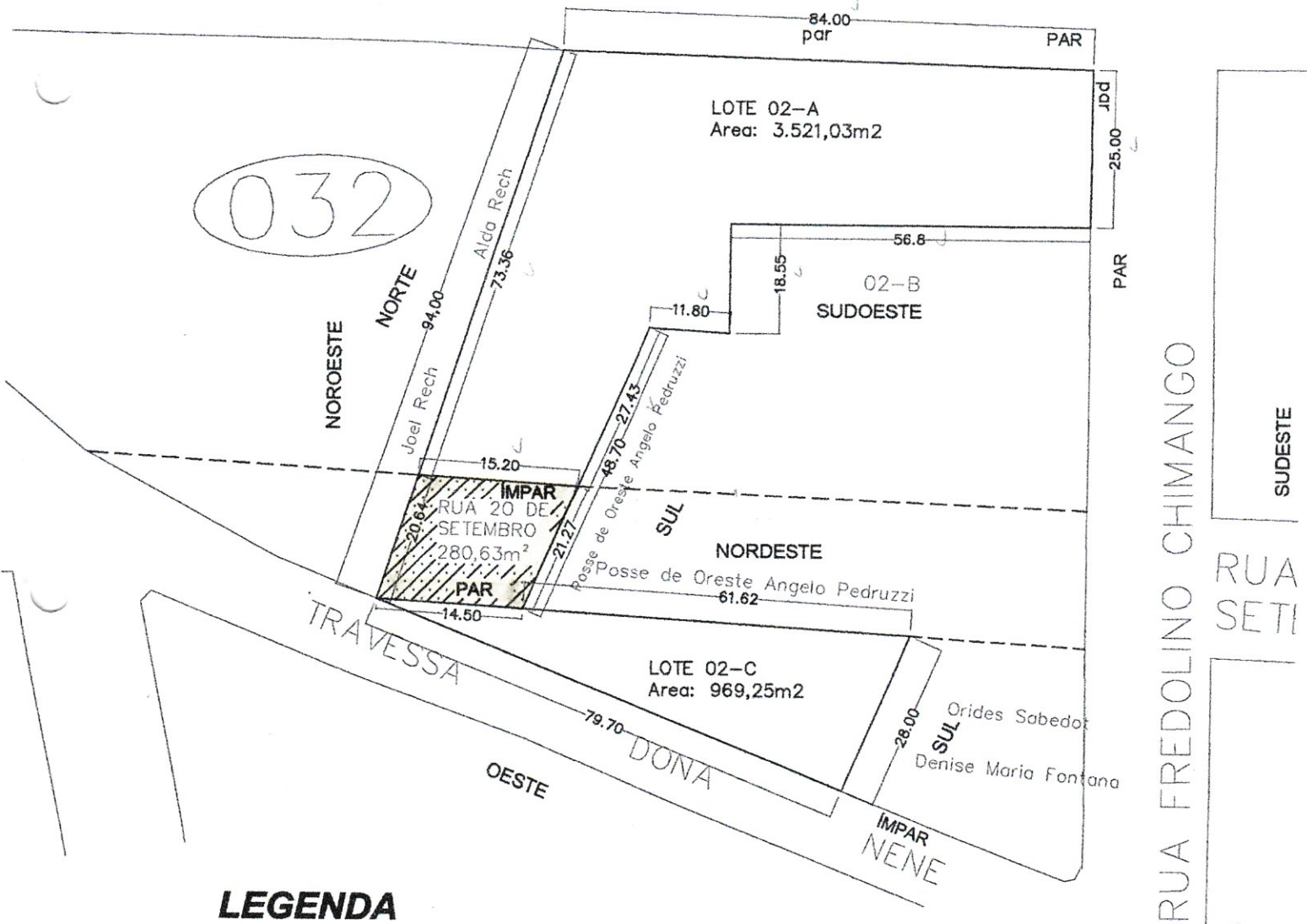
Andreia Eugenia Tafesin
Engenharia Civil
CREA-RS 97.148

039

NORDESTE

CORSAN
impar

SANTO CANALI



LEGENDA



RUA A SER DESAPROPRIADA



PROJETO: DESAPROPRIAÇÃO
PROPRIETÁRIOS: Honorino Antonio F.
LOCAL: RUA SANTO CANALI - TAPEJARA, RS
RESP. TÉCNICO: NESTOR MICH ENG. CIVIL CF
ESCALA: 1/1.000

E-mail: michelbauermann@bol.com.br
AV. 7 DE SETEMBRO, 1370 - CENTRO

DESEJADA

EM CASO DE DÚVIDA QUANTO AO ALINHAMENTO DA RUA, CONSULTE O DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA DA PREFEITURA MUNICIPAL.



RAS:
 F:273.365.730-53
 CPF:478.992.200-68
 F:015.910.120-40
 PF:004.445.960-20
 F:690.021.180-15

A Prefeitura Municipal de Tapejara não se responsabiliza pelas medidas lineares apresentadas na situação e/ou localização.

Marcos Henkes
 Engenheiro Civil
 CREA-RS 230723

APROVADO
 PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA
 DEPARTAMENTO ENG. ARQUIT.
 Resp. Técnico
 Data 13.07.2022

da esposa GENI MARIA PEDRUZZI:CPF:454.447.060-91

SITUAÇÃO: Atual/Desejada	MUNICÍPIO: Tapejara-RS.
PROJETO: PARCELAMENTO	PROPRIETÁRIOS: Odacir Antonio Pedruzzi e outros
LOCAL DO PROJETO: Quadra nº 32	Matrícula 26030
PRANCHA: 01	DATA: 05/07/2022 ESCALA: 1/800 ÁREA TOTAL: 969,25-m2
RESP. TÉCNICO: MARCOS EUGENIO RAMPAZZO CPF 91750415020	

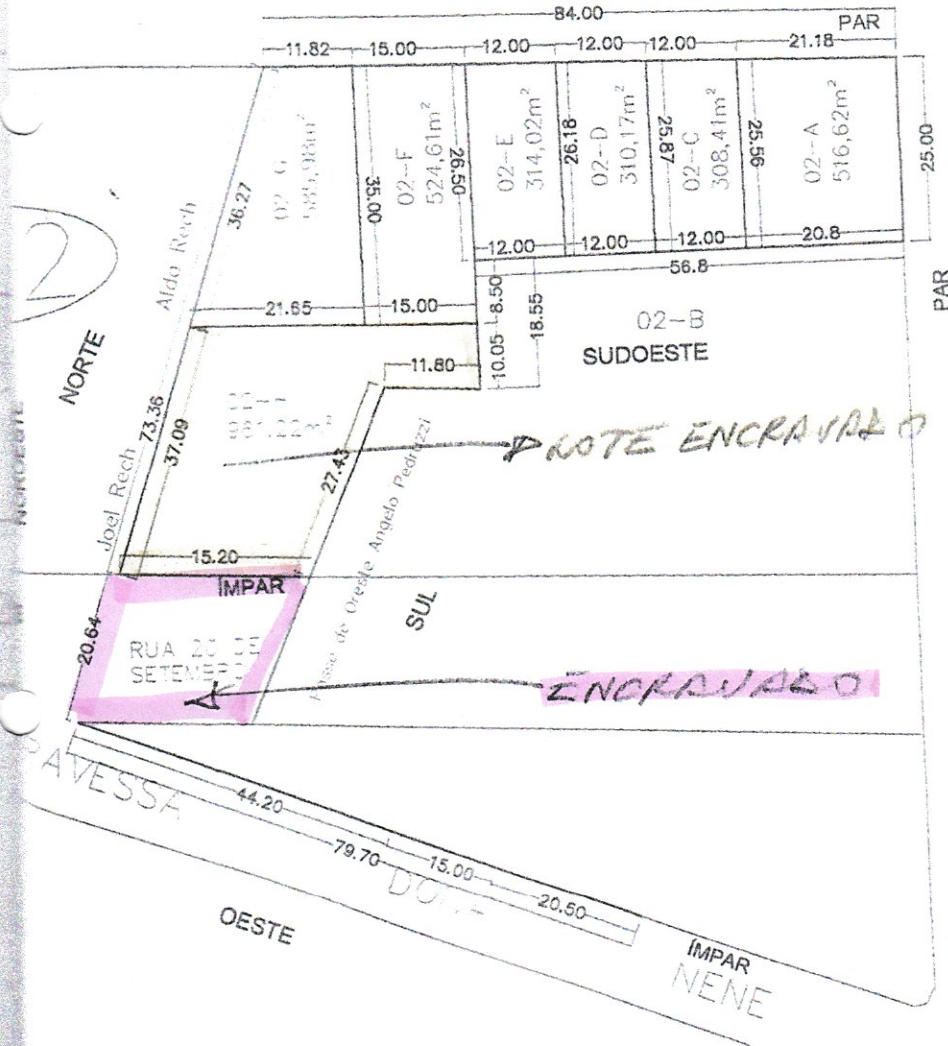
PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA
 Rua do Comércio 1456
 Centro - Tapejara - RS
 F. 54-9344-4727

EM CASO DE DÚVIDA QUANTO AO
ALINHAMENTO DA RUA, CONSULTE
O DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
DA PREFEITURA MUNICIPAL.

A Prefeitura Municipal de
Tapejara não se responsabiliza
pelas medidas lineares
apresentadas na situação
e/ou localização.

39

040



CORSAN
impar

AP
PREFEITURA
DEPARTAMENTO
Data 23

Andry
E

033

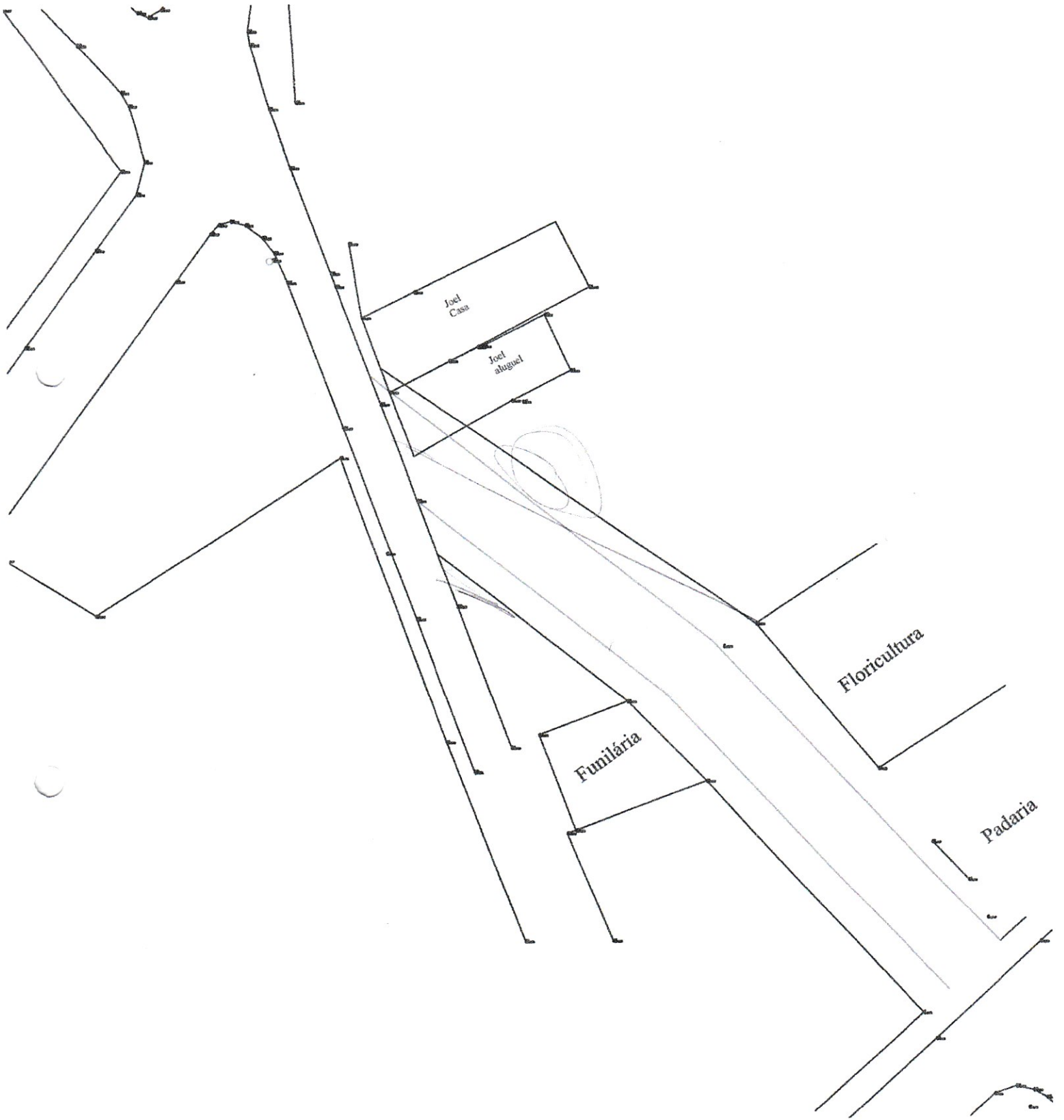
RUA FREDOLINO CHIMANGO

RUA 20 DE
SETEMBRO



E-mail: michelbauermann@bol.com.br
AV. 7 DE SETEMBRO, 1370 - CENTRO
TEL: (054) 3344-2324 - TAPEJARA - RS

PROJETO:	DESMEMBRAMENTO - SITUAÇÃO	
PROPRIETÁRIOS:	Honorino Fontana, Pericles Fontana, Luc Antonio Pedruzzi, Diva Manto Pedruzzi	
LOCAL:	RUA SANTO CANALI ESQ/RUA FREDOLINO CHIMANGO - TAPEJARA, RS	
RESP. TÉCNICO:	NESTOR MICHEL BAUERMANN ENG. CIVIL CREA/RS 32153	
ESCALA:	1 / 1.000	DATA: OUTUBRO - 2017
DESENHO:	MICHEL	AREA: 3.521,03 M2



Tapejara/RS, 29 de novembro de 2022.

Ao Excelentíssimo Senhor
Evanir Wolff
Prefeito do Município de Tapejara

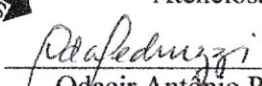
Exmo. Sr. Prefeito,

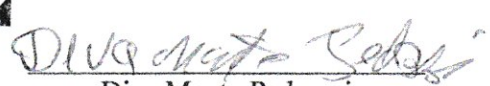
Odacir Antônio Pedruzzi, portador do CPF nº 065.838.229-20, Geni Maria Pedruzzi, portadora do CPF nº 454.447.060-91, Diva Manto Pedruzzi, portadora do CPF nº 478.992.200-68, Darlan Pedruzzi, portador do CPF nº 015.910.120-40, Honorino Fontana, portador do CPF nº 004.445.960-20, Luciana Fontana, portadora do CPF nº 690.021.180-15, e Péricles Fontana, portador do CPF nº 273.365.730-53, que assinam ao final, vêm por meio deste informar que tomaram ciência do Ofício nº 293/2022, expedido por Vossa Excelência na data de 25 de novembro de 2022, que trata da permuta de parte do imóvel de nossa propriedade (área de 161,00m²), integrante da matrícula nº 26.030 do CRI de Tapejara, com parte do imóvel de propriedade do Município (área de 154,63m²), integrante da matrícula nº 26.028, objetivando o prolongamento da Rua Vinte de Setembro.

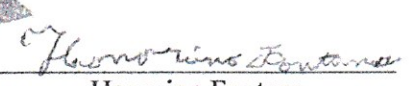
Nesse sentido, informamos que estamos de acordo com a permuta pura e simples, na forma proposta pelo Município, qual seja: permutaremos a área de 161,00m², de nossa propriedade (situada com frente no lado ímpar da Travessa Dona Nene, esquina com a Rua Vinte de Setembro, nesta cidade), com a área de 154,63m², de propriedade do Município (situada com frente para o futuro leito da Rua Vinte de Setembro – lado ímpar).

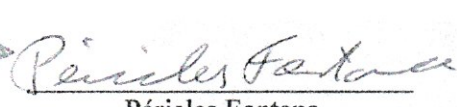
Sem mais, autorizamos o município a dar continuidade no processo correspondente.

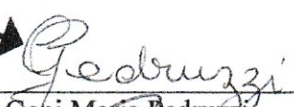
Atenciosamente,

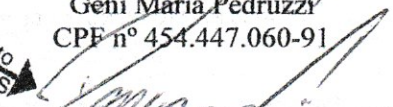

Odacir Antônio Pedruzzi
CPF nº 065.838.229-20

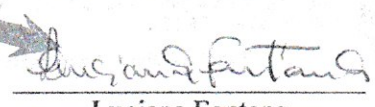

Diva Manto Pedruzzi
CPF nº 478.992.200-68


Honorino Fontana
CPF nº 004.445.960-20


Péricles Fontana
CPF nº 273.365.730-53


Geni Maria Pedruzzi
CPF nº 454.447.060-91


Darlan Pedruzzi
CPF nº 015.910.120-40


Luciana Fontana
CPF nº 690.021.180-15

Tabelionato
Tapejara - RS

Tabelionato
Tapejara - RS

PRIMEIRO
TABELIONATO

Tabelionato
Tapejara - RS

Tabelionato
Tapejara - RS

PRIMEIRO
TABELIONATO

PRIMEIRO
TABELIONATO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL



Identificação: Imóveis pertencentes ao Município de Tapejara/RS, localiza se na Rua Independência, Bairro Centro, sendo um terreno, com área de 154,63m².

Solicitante: Município de Tapejara/RS

Segundo relatos de antigos moradores, em 1688, índios Coroados já habitavam este território. No início do século XIX, a região passou a ser povoada por índios Tapes e Kaingangs que moravam em ocas, e tiravam do solo, caça e pesca produtos para sua subsistência.

A povoação do município deu-se, evidentemente, com a povoação do Rio Grande do Sul, porém foram inicialmente os imigrantes italianos que emigraram para a região de Tapejara.

Algum tempo depois com a Revolução Federalista de 1893, que teve grande ênfase em nossa região e a construção da estrada de ferro, iniciava-se um pequeno povoado chamado de Núcleo Alto Rio do Peixe. Estas terras eram do governo, porém, com a colonização o Presidente do Estado, Dr. Antonio Augusto de Medeiros, legalizou uma área de 1.714.057 m², entre os rios Ligeiro e Carreteiro, consagrando a Antonio dos Santos Bonetes.

O núcleo chamado de sede Teixeira surgiria, em seguida, através da aquisição de três glebas de terra por Manoel Amâncio Teixeira e Julião Luiz Almeida, vendidas por Antonio dos Santos Bonetes e sua mulher, Serafina Garcia Vieira. Os dois compradores formularam um plano de loteamento, que em três etapas, 1915, 1917 e 1920, compunha o núcleo chamado Sede Teixeira. As terras foram divididas em lotes urbanos e chácaras.

01 - Identificação do Solicitante

Município de Tapejara – RS

Situada na Rua do Comércio nº1.468, Centro, Tapejara, RS

CNPJ 87.615.449/0001-42.

02 - Finalidade do Laudo

Avaliação do Valor de Mercado.

03 - Objetivo da Avaliação

Valor de mercado para permuta.

04 - Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) O laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser a própria avaliadora, que preparou as análises e as respectivas conclusões;
- c) Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo Município de Tapejara, que assumimos como corretas e completas;
- d) A avaliadora não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação;
- e) Neste laudo consideramos como verídicas as informações colhidas nos parâmetros fornecidos por agentes do mercado imobiliário e outros dados fornecidos por terceiros de boa fé e confiáveis;
- f) A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei de Oferta e Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e/ou individualizados. Os cálculos procedidos e os resultados encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia

- avaliatória aplicada, sendo, portanto, vedada a utilização destas cifras em conexão com outra avaliação ou estimativa de preço;
- g) Todas as declarações/informações e valores deste laudo são contemporâneas e válidas para a data de execução do laudo;
 - h) A empresa prestadora destes serviços de avaliação não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional estabelecido em legislação e regulamentos específicos;
 - i) Por fugir a finalidade deste trabalho, não foram realizadas análises concernentes a títulos, documentos, regularidades fiscais, etc., providências estas de ordem jurídico legal;
 - j) O presente trabalho foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, estipuladas pelas NBR 14.653 e suas partes, dentro do postulado no Código de Ética Profissional do CONFEA – CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA;
 - k) Ressaltamos que a relação entre a Qualiteck Consultoria e o Município de Tapejara, não afeta a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos bens objetos de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados a execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre os bens aqui expressos.

05 – Vistoria

Visou permitir a individualização de cada item avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso:

- a) A caracterização física do bem avaliando, com destaque para sua qualidade e seus detalhes construtivos;
- b) A caracterização dos estados de conservação e de manutenção, bem como das idades real ou aparente de cada item avaliando;
- c) Outros fatores valorizantes e desvalorizantes do bem avaliando.



A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 22/09/2022. Após a análise de documentação (matrícula) verificou se a compatibilização com a vistoria realizada. A documentação relativa ao imóvel em estudo apresentada é satisfatória.

06 - Diagnóstico do Mercado

06.1 - Caracterização da Região

Distrito criado com a denominação de Teixeira (ex-povoado), por Ato Municipal nº 463, de 25-01-1929, subordinado ao município de Passo Fundo.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1933, o distrito Teixeira, figura no município de Passo Fundo.

Assim permanecendo em divisões territoriais datadas de 31-XII-1936 e 31-XII-1937.

Pelo Decreto-lei Estadual nº 720, de 29-12-1944, o distrito de Teixeira tomou o nome de Tapejara.

No quadro fixado para vigorar no período de 1944-1948, o distrito de Tapejara (ex-Teixeira), figura no município de Passo Fundo.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1-VII-1955.

Elevado à categoria de município com a denominação de Tapejara, pela Lei Estadual nº 2.667, de 09-08-1955, desmembrado do município de Passo Fundo. Sede no antigo distrito de Tapejara. Constituído de 3 distritos: Tapejara, Água Santa e Charrua. Todos desmembrados do município de Passo Fundo. Instalado em 01-10-1956.

Pela Lei Municipal nº 87, de 13-12-1957, foram criados os distritos de Colônia Lângaro e Santa Cecília e anexados ao município de Tapejara.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1960, o município é constituído de 5 distritos: Tapejara, Água Santa e Charrua, Colônia Langaro e Santa Cecília.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1-VII-1983.

Pela Lei Estadual nº 8.461, de 08-12-1987, desmembra do município de Tapejara o distrito de Água Santa. Elevado à categoria de município. Instalado em 01-01-1989.

Pela Lei Municipal nº 1.416, de 19-12-1988, é criado o distrito de Colônia Nova (ex-localidade), com território desmembrado do distrito de Colônia Lângaro e anexado ao município de Tapejara.

Pela Lei Municipal nº 1.417, de 19-12-1988, é criado o distrito de Vila Campos (ex-localidade) e anexado ao município de Tapejara.

Pela Lei Municipal nº 1.418, de 26-12-1988, é criado o distrito de Charrua Alta, com território desmembrado do distrito de Charrua e anexado ao município de Tapejara.

Em divisão territorial datada de 1988, o município é constituído de 7 distritos: Tapejara, Charrua, Charrua Alta, Colônia Langaro, Colônia Nova, Santa Cecília e Vila Campos.

Elevado à categoria de município com a denominação de Charrua, pela Lei Estadual nº 9.617, de 20-03-1992, desmembra do município de Tapejara o distrito de Charrua. Elevado à categoria de município.

Em divisão territorial datada de 1993, o município é constituído de 7 distritos: Tapejara, Charrua Alta, Colônia Langaro, Colônia Nova, Santa Cecília e Vila Campos.

Pela Lei Estadual nº 10.661, de 28-12-1995, desmembra do município de Tapejara o distrito de Colônia Lângaro. Elevado à categoria de município com a denominação de Vila Lângaro.

Em divisão territorial datada de 1995, o município é constituído de 5 distritos: Tapejara, Colônia Lângaro, Colônia Nova, Santa Cecília e Vila Campos.

Pela Lei Estadual nº 10.763, de 16-04-1996, desmembra do município de Tapejara o distrito de Santa Cecília. Elevado à categoria de município com a denominação de Santa Cecília do Sul.

Em divisão territorial datada de 2001, o município é constituído de 4 distritos: Tapejara, Charrua Alta, Colônia Nova e Vila Campos.

Em divisão territorial datada de 2007, o município é constituído de 2 distritos: Tapejara e Vila Campos.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2009.

06.2 - Caracterização do Imóvel

O imóvel é composto por uma área total de 154,63m².

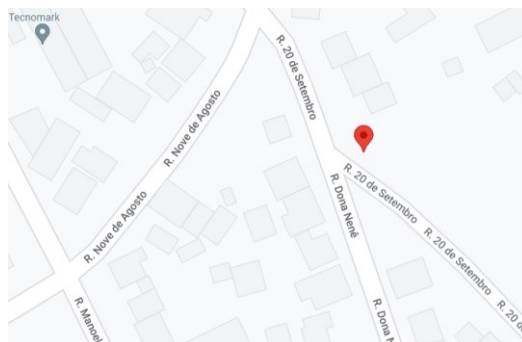


Foto da localização do imóvel avaliando
Coordenada: 28°04'29.9"S 52°00'46.6"W

07 - Identificação do Método e Procedimentos Utilizados

Para avaliação do terreno situado em Tapejara, pertencente ao Município de Tapejara-RS, foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado, pois se mostrou o método mais eficaz na composição de valor do imóvel avaliando, o qual identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes. O tratamento técnico dos elementos amostrais foi realizado por meio de Tratamento por Regressão Linear, utilizando o software SisDea (Pelli Sistemas) versão 1.5.

Pressupõe-se que as características fornecidas ao signatário estejam corretas e que as informações fornecidas por terceiros mereçam fé.

Não são efetuadas investigações no que concerne a penhor civil, alienação fiduciária, "leasing" e outros ônus que possam recair sobre bens em avaliação, por não se integrarem ao objetivo desta avaliação.

Este laudo é apresentado em UMA VIA, não devendo qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva ou absoluta.

Trata-se do modelo do melhor ajuste, ou seja, a equação contendo as variáveis formadoras de valor dos dados pesquisados, obtida por análise de regressão em programa específico.

Foram analisadas a influência de variáveis-chaves como área total de terreno e valor unitário. Também foi analisada a variável localização e múltiplas frentes. A variável testada não se mostrou significativa na formação do modelo.

Tratamento dos dados e identificação do valor unitário

Estudamos a influência em conjunto das seguintes variáveis, na formação do valor unitário de mercado para a sala avaliando:

Área total	Área total da sala medida em m ²	:Variável Quantitativa
Múltiplas Frentes	Visa identificar se o terreno possui múltiplas frentes. 0,00 = não 1,00 = sim	:Variável Dicotômica
Localização	Visa qualificar a localização do imóvel em relação a sua atração comercial: Amplitude da amostra: 1,00 a 4,00, assim definido: 1,00 = ruim 2,00 = média 3,00 = boa 4,00 = muito boa	:Variável Qualitativa (Códigos Alocados)

O modelo inferencial que mostrou ajuste aos pontos da amostra encontra se detalhadamente apresentado no item 14, destacando se os seguintes parâmetros principais:

- Coeficiente de Correlação: 0,7700
- Coeficiente de Determinação: 0,5928
- R2 Ajustado: 0,5114
- Significância do Modelo: 0,00307
- Fisher-Snedecor: 7,28
- Resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

- **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

In (Valor unitário) = +8,011103986 +0,4030489823 * Localização -0,4922770435 * ln (Área total) +0,3607477081 * Multiplas Frentes

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = +2930,883904 * e^(+0,4030489823 * Localização) * e^(-0,4922770435 * ln (Área total) * e^(+0,3607477081 * Multiplas Frentes)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +3014,242958 * e^(+0,4030489823 * Localização) * e^(-0,4922770435 * ln (Área total) * e^(+0,3607477081 * Multiplas Frentes)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +3056,80739 * e^(+0,4030489823 * Localização) * e^(-0,4922770435 * ln (Área total) * e^(+0,3607477081 * Multiplas Frentes)

- **Atributos de entrada**

Área Terreno	:Variável Quantitativa	154,63
Multiplas Frentes:	:Variável Dicotômica	0,00
Localização	:Variável Qualitativa (Códigos Alocados)	2,00

Intervalo de Confiabilidade

O valor da avaliação é obtido a partir do tratamento dos dados amostrais em relação as características observadas tanto dos dados amostrais quanto do imóvel avaliando, e considerando o intervalo de confiança de 80% para cada regressor, obtemos os intervalos de confiabilidade:

Mínimo Calculado (R\$/m ²)	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo Calculado (R\$/m ²)
R\$478,12	R\$548,71	R\$629,2

Resultados para o Intervalo de Confiança:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$478,12	R\$73.931,69	12,86%
Calculado	R\$548,71	R\$84.847,02	-
Máximo	R\$629,72	R\$97.373,60	14,76%

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$466,40	R\$72.119,43	15,00%
Calculado	R\$548,71	R\$84.847,02	-
Máximo	R\$631,02	R\$97.574,62	15,00%

08 - Especificação da Avaliação

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO		
	FUNDAMENTAÇÃO	PRECISÃO
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - TRATAMENTO POR REGRESSÃO LINEAR	II	III

09 - Planilha dos Dados Utilizados

Segundo a ABNT NBR 14.653

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa - que envolve estrutura e estratégia da pesquisa - deve iniciar se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com auxílio de teorias e conceitos existentes advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. (...)

(...) A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e as técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativo ou qualitativa) e a elaboração dos

respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros)

8.2.1.3.6 – Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante recomenda-se:

- a) visitar cada imóvel tomando como referência, como intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;
- b) **atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos.**
- c) **confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados. (...)**

“8.2.1.4.1 – (...) A qualidade das amostras deve estar assegurada quanto a:

- a) **Correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;**
- b) **Isenção das fontes da informação;**
- c) **Identificação das fontes de informação, observada a exceção contida no item 8.2.1.3.3**
- d) **Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;**
- e) **Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito a sua situação, a destinação, ao grau de aproveitamento, e as características físicas, diferenças relevantes perante ao avaliando dever ser tratadas adequadamente nos modelos”.**

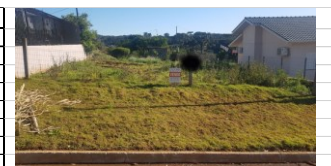
A pesquisa de valores foi realizada de acordo com o item 8.2.2.3 da ABNT NBR 14.653-2:2011.

No planejamento dos trabalhos de pesquisa, foram selecionadas as fontes de informação e as técnicas de abordagem dessas fontes, definidos os procedimentos das análises quantitativas e qualitativas realizadas, bem como elaborados os instrumentos para viabilizar a coleta de dados.

As informações não disponibilizadas nas publicações e necessárias para análise de dados, foram verificadas juntos as fontes através de contato telefônico.

Planilha dos dados amostrais

Elemento Comparativo 01	Endereço completo	Rua Angelo Dalzotto
https://solarimoveis.net.br/comprar/terreno-no-bairro-sol-poente/		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Sol Poente	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliaria Solar	Telefone: (54)99947-7810	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 357,60	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 357,60
Localização: boa	Valor: R\$ 215.000,00	Testada (m): 12
Valor por m²: R\$ 601,23	Múltiplas Frentes: Não	
Descrição Resumida: 12,00x29,80		



Elemento Comparativo 02	Endereço completo	Loteamento Rovani
https://solarimoveis.net.br/comprar/terreno-de-esquina-no-loteamento-rovani/		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Rovani	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliária Solar	Telefone: (54)99947-7810	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 225,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 225,00
Localização: média		Testada (m): 15
Valor: R\$ 190.000,00	Valor por m²: R\$ 844,44	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida: 15,00x15,00		



Elemento Comparativo 03	Endereço completo	Loteamento Araucária II
https://solarimoveis.net.br/comprar/terreno-de-esquina-no-loteamento-araucaria-ii/		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Araucária II	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliária Solar	Telefone: (54)99947-7810	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 252,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 252,00
Localização: média		Testada (m): 18
Valor: R\$ 110.000,00	Valor por m²: R\$ 436,51	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 18,00x14,00		



Elemento Comparativo 04	Endereço completo	Loteamento Bela Colina
https://solarimoveis.net.br/comprar/terreno-de-esquina-no-loteamento-bela-colina/		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Bela Colina	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliária Solar	Telefone: (54)99947-7810	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 367,50	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 367,50
Localização: média		Testada (m): 15
Valor: R\$ 180.000,00	Valor por m²: R\$ 489,80	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida:		



Elemento Comparativo 05	Endereço completo	Rua Anério Borges
https://solarimoveis.net.br/comprar/terreno-no-loteamento-araucaria-ii-2/		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Araucária II	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliária Solar	Telefone: (54)99947-7810	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 250,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 250,00
Localização: média		Testada (m): 12,5
Valor: R\$ 115.000,00	Valor por m²: R\$ 460,00	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 12,50x20,00		



Elemento Comparativo 06	Endereço completo	esquina nas Ruas Valeriano Ughini com Julio de Castilhos
https://solarimoveis.net.br/comprar/terreno-de-esquina-no-bairro-sao-cristovao/		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Cristóvão	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliária Solar	Telefone: (54)99947-7810	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 325,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 325,00
Localização: média		Testada (m): 13
Valor: R\$ 470.000,00	Valor por m²: R\$ 1.446,15	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida: 13,00x25,00		



Elemento Comparativo 07	Endereço completo	Rua Aurélio Sossela
https://solarimoveis.net.br/comprar/terreno-no-bairro-sao-cristovao-proximo-ao-caminhodromo/		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Cristóvão	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliária Solar	Telefone: (54)99947-7810	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 343,75	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 343,75
Localização: média		Testada (m): 12,5
Valor: R\$ 280.000,00	Valor por m²: R\$ 814,55	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida:		



Elemento Comparativo 08	Endereço completo	Bairro São Paulo
http://www.imobiliariacompacta.com.br/64-terreno-em-tapejara-bairro-sao-paulo.html		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Paulo	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Compacta Negócios Imobiliários	Telefone: (54)99955-0790	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 310,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 310,00
Localização: média		Testada (m): 15,5
Valor: R\$ 150.000,00	Valor por m²: R\$ 483,87	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida: 15,50x20,00		



Elemento Comparativo 09	Endereço completo	Loteamento Araucária
https://realizaimobiliaria.net.br/Imovel-247		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Paulo	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (54)3344-2899	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 262,50	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 262,50
Localização: média		Testada (m): 12,5
Valor: R\$ 95.000,00	Valor por m²: R\$ 361,90	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 12,50x21,00 Possui acilve		



Elemento Comparativo 10	Endereço completo	Bairro São Paulo
http://www.imobiliariacompacta.com.br/17-terreno-em-tapejara-bairro-sao-paulo.html		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Paulo	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Compacta Negócios Imobiliários	Telefone: (54)99955-0790	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 200,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 200,00
Localização: média		Testada (m): 10
Valor: R\$ 80.000,00	Valor por m²: R\$ 400,00	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 10,00x20,00		



Elemento Comparativo 11	Endereço completo	Rua Rui Barbosa
http://imobiliarisebben.com.br/site/Imovel/detalhes/626-terreno-de-200m-no-bairro-sao-paulo		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Paulo	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliária Sebben	Telefone: (54)3344-2760	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 200,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 200,00
Localização: média		Testada (m): 12
Valor: R\$ 67.000,00	Valor por m²: R\$ 335,00	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida:		



Elemento Comparativo 12	Endereço completo	Rua Victor Greff
https://www.pinoquioimoveis.com.br/terrenos		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Paulo	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Pinoquio Imoveis	Telefone: (43)3376-7500	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 520,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 520,00
Localização: média		Testada (m): 13
Valor: R\$ 190.000,00	Valor por m²: R\$ 365,38	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 13,00x40,00		



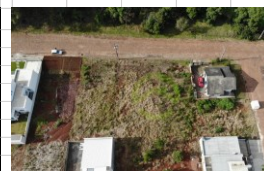
Elemento Comparativo 13	Endereço completo	Bairro Nazaré
https://www.pinoquioimoveis.com.br/terrenos		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Nazaré	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Pinoquio Imoveis	Telefone: (43)3376-7500	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 360,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 360,00
Localização: média		Testada (m): 12
Valor: R\$ 130.000,00	Valor por m²: R\$ 361,11	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 12,00x30,00		



Elemento Comparativo 14	Endereço completo	Loteamento Adolpho Comiran
http://imobiliariavs.com.br/movel.php?id=265		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Adolpho Comiran	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: VS Imobiliária	Telefone: (54)3344-0021	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 280,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 280,00
Localização: média		Testada (m): 12,5
Valor: R\$ 100.000,00	Valor por m²: R\$ 357,14	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida:		



Elemento Comparativo 15	Endereço completo	Loteamento Colussi
https://zulanimoveis.com.br/movel/terreno-localizado-no-loteamento-colussi		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Colussi	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Zulian Imoveis	Telefone: (54)99644-4446	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 405,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 405,00
Localização: média		Testada (m): 15
Valor: R\$ 270.000,00	Valor por m²: R\$ 666,67	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 15,00x17,00		



Elemento Comparativo 16	Endereço completo	Bairro Centro
https://zulanimoveis.com.br/movel/terreno-localizado-no-centro		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Centro	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Zulian Imoveis	Telefone: (54)99644-4446	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 255,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 255,00
Localização: boa		Testada (m): 13
Valor: R\$ 195.000,00	Valor por m²: R\$ 764,71	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 13,00x25,00		



Elemento Comparativo 17	Endereço completo	
https://realizaimobiliaria.net.br/imovel--270		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro:	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (54)99949-5303	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 325,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 325,00
Localização: média		Testada (m): 13
Valor: R\$ 195.000,00	Valor por m²: R\$ 600,00	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida:		



Elemento Comparativo 18	Endereço completo	
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro:	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (54)99949-5303	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 330,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 330,00
Localização: média		Testada (m): 11
Valor: R\$ 145.000,00	Valor por m²: R\$ 439,39	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 11,00x30,00 - Possui declive grande		



Elemento Comparativo 19	Endereço completo	Loteamento Adolpho Comiran
https://realizaimobiliaria.net.br/imovel--265		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Adolpho Comiran	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (54)99949-5303	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 275,20	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 275,20
Localização: média		Testada (m): 13,53
Valor: R\$ 115.000,00	Valor por m²: R\$ 417,88	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida: 13,53x20,34		



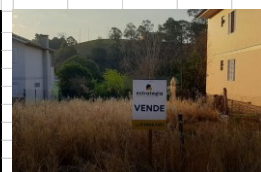
Elemento Comparativo 20	Endereço completo	Loteamento Araucária
https://realizaimobiliaria.net.br/imovel--247		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Paulo	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (54)99949-5303	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 240,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 240,00
Localização: média		Testada (m): 12
Valor: R\$ 95.000,00	Valor por m²: R\$ 395,83	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 12,00x20,00 Possui aclive		



Elemento Comparativo 21	Endereço completo	Avenida Sete de Setembro
https://realizaimobiliaria.net.br/imovel--156		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Paulo	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (43)3376-7500	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 576,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 576,00
Localização: média		Testada (m): 26,5
Valor: R\$ 480.000,00	Valor por m²: R\$ 833,33	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 26,50x21,74		



Elemento Comparativo 22	Endereço completo	Rua Giocondo Canali
https://realizaimobiliaria.net.br/imovel-121		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Pauço	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (43)3376-7500	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 360,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 360,00
Localização: média		Testada (m): 13
Valor: R\$ 160.000,00	Valor por m²: R\$ 444,44	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida: 13,00x20,00		
Elemento Comparativo 23	Endereço completo	Rua João Manuel Bernardes
https://realizaimobiliaria.net.br/imovel-6		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Bairro Nazaré	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (43)3376-7500	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 169,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 169,00
Localização: média		Testada (m): 13
Valor: R\$ 115.000,00	Valor por m²: R\$ 680,47	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 13,00x13,00		
Elemento Comparativo 24	Endereço completo	Rua Antonio Batista Dorneles
http://www.airtonimoveis.com/imoveis.php?categoria=4		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Favaretto	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Airton Imóveis	Telefone: (54)98118-4095	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 244,80	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 244,80
Localização: média		Testada (m): 12
Valor: R\$ 135.000,00	Valor por m²: R\$ 551,47	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 12,00x20,40		
Elemento Comparativo 25	Endereço completo	Rua Florino Callegari
http://www.airtonimoveis.com/imoveis.php?categoria=4		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Colussi	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Airton Imóveis	Telefone: (54)98118-4095	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 390,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 390,00
Localização: média		Testada (m): 13
Valor: R\$ 230.000,00	Valor por m²: R\$ 589,74	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida:		
Elemento Comparativo 26	Endereço completo	Rua Ângelo Dalzoto
https://imoveisestrategia.com.br/imoveis/terreno-localizado-na-rua-angelo-dalzoto-para-venda		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Sol Poente	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Estratégia Negócios Imobiliários	Telefone: (54)99904-7371	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 336,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 336,00
Localização: boa		Testada (m): 12
Valor: R\$ 180.000,00	Valor por m²: R\$ 535,71	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida:		



10 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – TERRENO

Para a avaliação do terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme subitem 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14.653-2:2011, baseado no processo de tratamento por regressão linear aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando, motivo este pela escolha deste método.

Pressupõe-se que as características fornecidas ao signatário estejam corretas e que as informações fornecidas por terceiros mereçam fé.

Não são efetuadas investigações no que concerne a penhor civil, alienação fiduciária, "leasing" e outros ônus que possam recair sobre bens em avaliação, por não se integrarem ao objetivo desta avaliação.

Intervalo de Confiabilidade

O valor da avaliação é obtido a partir da homogeneização dos dados amostrais em relação as características observadas tanto dos dados amostrais quanto do imóvel avaliando, e considerando o intervalo de confiança de 80% para cada fator, obtemos os intervalos de confiabilidade:

Imóvel	Área (m²)	Mínimo Calculado (R\$/m²)	Valor	Amplitude Intervalo de Confiança (80%)	Unitário Calculado (R\$/m²)	Valor	Máximo Calculado (R\$/m²)	Valor	Amplitude Intervalo de Confiança (80%)
	154,63	478,12	73.931,70	12,86	548,71	84.847,03	629,72	97.373,60	14,76

Campo de Arbítrio

Imóvel	Área (m²)	Mínimo Calculado (R\$/m²)	Valor	Amplitude Intervalo de Confiança (80%)	Unitário Calculado (R\$/m²)	Valor	Máximo Calculado (R\$/m²)	Valor	Amplitude Intervalo de Confiança (80%)
	154,63	466,40	72.119,43	15,00	548,71	84.847,03	631,02	97.574,62	15,00
Valor Total (médio):						R\$84.847,03			

11 – Dados Utilizados

Foram pesquisados 26 dados amostrais, sendo que todos eles se encontram na cidade de Tapejara/RS, relacionados e descritos no item 09 deste Laudo, deste total 19 amostras foram consideradas no tratamento estatístico.

Da...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do ...	Localização	Área total	Múltiplas Fre...	* Testada	Valor unitário
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Anelo Dalzotto	Sol Poente	Imobiliária Solar	(54)99947-78...	3.00	357.60	0	12.00	601.23
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Loteamento Rovani	Loteamento Rovani	Imobiliária Solar	(54)99947-78...	2.00	225.00	1	15.00	844.44
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Loteamento Araucária II	Loteamento Araucária II	Imobiliária Solar	(54)99947-78...	2.00	252.00	0	18.00	436.51
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Loteamento Bela Colina	Loteamento Bela Colina	Imobiliária Solar	(54)99947-78...	2.00	367.50	1	15.00	489.80
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Anério Boroas	Loteamento Araucária II	Imobiliária Solar	(54)99947-78...	2.00	250.00	0	12.50	460.00
6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	esquina nas Ruas Valeriano Uchin...	São Cristóvão	Imobiliária Solar	(54)99947-78...	2.00	325.00	1	13.00	1.446.15
7	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Aurélio Sossela	São Cristóvão	Imobiliária Solar	(54)99947-78...	2.00	343.75	0	12.50	814.55
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bairro São Paulo	São Paulo	Compacta Neoóci...	(54)99955-07...	2.00	310.00	1	15.50	483.87
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Loteamento Araucária	São Paulo	Realiza Neoócios...	(54)3344-2899	2.00	262.50	0	12.50	361.90
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bairro São Paulo	São Paulo	Compacta Neoóci...	(54)99955-07...	2.00	200.00	0	10.00	400.00
11	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Rui Barbosa	São Paulo	Imobiliária Sebben	(54)3344-2760	2.00	200.00	0	12.00	335.00
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Victor Greff	São Paulo	Pinoouio Imoveis	(43)3376-7500	2.00	520.00	0	13.00	365.38
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bairro Nazaré	Nazaré	Pinoouio Imoveis	(43)3376-7500	2.00	360.00	0	12.00	361.11
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Loteamento Adolho Comiran	Loteamento Adolho Comiran	VS Imobiliária	(54)3344-0021	2.00	280.00	0	12.50	357.14
15	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Loteamento Colussi	Loteamento Colussi	Zulian Imoveis	(54)99644-44...	2.00	405.00	0	15.00	666.67
16	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bairro Centro	Centro	Zulian Imoveis	(54)99644-44...	3.00	255.00	0	13.00	764.71
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	Realiza Neoócios...	(54)99949-53...	2.00	325.00	1	13.00	600.00
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	Realiza Neoócios...	(54)99949-53...	2.00	330.00	0	11.00	439.39
19	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Loteamento Adolho Comiran	Loteamento Adolho Comiran	Realiza Neoócios...	(54)99949-53...	2.00	275.20	1	13.53	417.88
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Loteamento Araucária	São Paulo	Realiza Neoócios...	(54)99949-53...	2.00	240.00	0	12.00	395.83
21	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Avenida Sete de Setembro	São Paulo	Realiza Neoócios...	(43)3376-7500	2.00	576.00	0	26.50	833.33
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Giocondo Canali	São Pauco	Realiza Neoócios...	(43)3376-7500	2.00	360.00	1	13.00	444.44
23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua João Manuel Bernardes	Bairro Nazaré	Realiza Neoócios...	(43)3376-7500	2.00	169.00	0	13.00	680.47
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Antonio Batista Dornelles	Loteamento Favaretto	Airton Imóveis	(54)98118-40...	2.00	244.80	0	12.00	551.47
25	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Fiorino Calceari	Loteamento Colussi	Airton Imóveis	(54)98118-40...	2.00	390.00	1	13.00	589.74
26	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Anelo Dalzoto	Sol Poente	Estratégia Neoóci...	(54)99904-73...	3.00	336.00	0	12.00	535.71

- Aproveitado

- Não aproveitado

12 – Tratamento dos Dados e Identificação dos Resultados da Avaliação

SisDEA Home - Modelagem de Dados

23/09/2022
 Prefeitura de Tapejara 17 - 19

<input type="checkbox"/> Variáveis	Transf.	Elasti...	t Calcula...	Sig.(%)	Coef. RL	Coef. RNL	Média	Mínimo	Máximo
<input type="checkbox"/> Localização	x	49,64...	2,99	0,91%	0,403049		2,11	2,00	3,00
<input type="checkbox"/> Área total	ln(x)	-5,23%	-3,08	0,76%	-0,492277		304,18	169,00	520,00
<input type="checkbox"/> Múltiplas Frentes	x	43,44...	4,02	0,11%	0,360748		0,32	0,00	1,00
<input type="checkbox"/> Testada									
<input type="checkbox"/> Valor unitário	ln(y)		9,28	0,00%	8,011104		494,65	357,14	844,44

1/1



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Jecika Gomes
Modelo:	Município de Tapejara
Data do modelo:	sexta-feira, 23 de setembro de 2022
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	19

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Multiplas Frentes	Numérica	Dicotomica	1 - se for avenida 0 - se for estrada ou rua	Sim
Testada	Numérica	Quantitativa	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Localização	2,00	3,00	1,00	2,11
Área total	169,00	520,00	351,00	304,18
Multiplas Frentes	0,00	1,00	1,00	0,32
Valor unitário	357,14	844,44	487,30	494,65

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,7699511 / 0,7771432
Coefficiente de determinação:	0,5928248
Fisher - Snedecor:	7,28
Significância do modelo (%):	0,31

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,612	3	0,204	7,280
Não Explicada	0,421	15	0,028	
Total	1,033	18		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,011103986 + 0,4030489823 * \text{Localização} - 0,4922770435 * \ln(\text{Área total}) + 0,3607477081 * \text{Multiplas Frentes}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +2930,883904 * e^{(+0,4030489823 * \text{Localização})} * e^{(-0,4922770435 * \ln(\text{Área total}))} * e^{(+0,3607477081 * \text{Multiplas Frentes})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor unitário = +3014,242958 * e⁺(+0,4030489823 * Localização) * e⁻(-0,4922770435 * ln (Área total) * e⁺(+0,3607477081 * Multiplas Frentes)

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +3056,80739 * e⁺(+0,4030489823 * Localização) * e⁻(-0,4922770435 * ln (Área total) * e⁺(+0,3607477081 * Multiplas Frentes)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Localização	x	2,99	0,91
Área total	ln(x)	-3,08	0,76
Multiplas Frentes	x	4,02	0,11
Valor unitário	ln(y)	9,28	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Localização	x1	0,00	0,22	-0,23	0,24
Área total	x2	0,22	0,00	0,26	-0,25
Multiplas Frentes	x3	-0,23	0,26	0,00	0,45
Valor unitário	y	0,24	-0,25	0,45	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Localização	x1	0,00	0,56	0,61	0,61
Área total	x2	0,56	0,00	0,62	0,62
Multiplas Frentes	x3	0,61	0,62	0,00	0,72
Valor unitário	y	0,61	0,62	0,72	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,40	6,33	0,07	1,1412%	0,436076	0,09558800
2	6,74	6,51	0,23	3,3678%	1,355181	0,26271400
3	6,08	6,10	-0,02	-0,2695%	-0,097809	0,00027900
4	6,19	6,27	-0,08	-1,2304%	-0,455068	0,01393900
5	6,13	6,10	0,03	0,5238%	0,191759	0,00108800

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

8	6,18	6,35	-0,17	-2,7848%	-1,027977	0,06443700
9	5,89	6,08	-0,18	-3,1186%	-1,097106	0,03346300
10	5,99	6,21	-0,22	-3,6301%	-1,298760	0,10764800
12	5,90	5,74	0,16	2,7513%	0,969468	0,41781200
13	5,89	5,92	-0,03	-0,5166%	-0,181682	0,00195900
14	5,88	6,04	-0,17	-2,8104%	-0,986452	0,02714200
17	6,40	6,33	0,07	1,0353%	0,395451	0,00938300
18	6,09	5,96	0,12	2,0203%	0,734156	0,02243500
20	5,98	6,12	-0,14	-2,3111%	-0,825391	0,02206000
22	6,10	6,28	-0,18	-3,0104%	-1,095992	0,07812000
23	6,52	6,29	0,23	3,5401%	1,378871	0,27822400
24	6,31	6,11	0,20	3,2178%	1,212947	0,04541900
25	6,38	6,24	0,14	2,1745%	0,828405	0,05257300
26	6,28	6,36	-0,07	-1,1622%	-0,436076	0,09558800

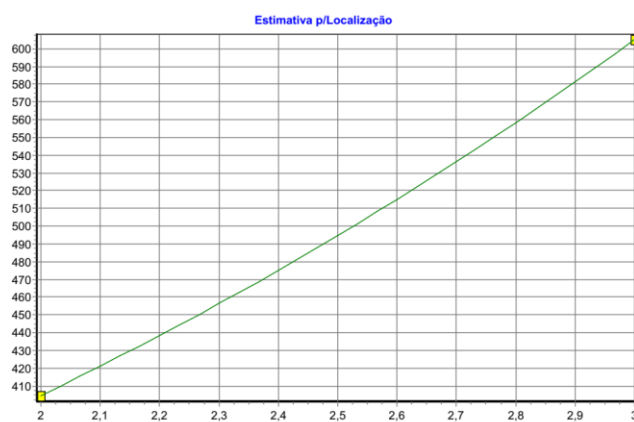
SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Ti...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast
	Localiz...	2,0000	2,99	0,403049	x	49,64%
	Área to...	304,1789	-3,08	-0,492277	ln(x)	-5,23%
	Multipl...	0,0000	4,02	0,360748	x	43,44%
	Valor u...	404,4592	9,28	8,011104	ln(y)	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



2/4



Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

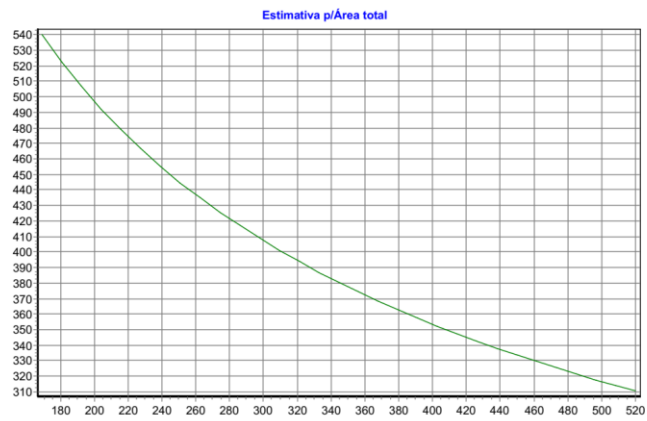
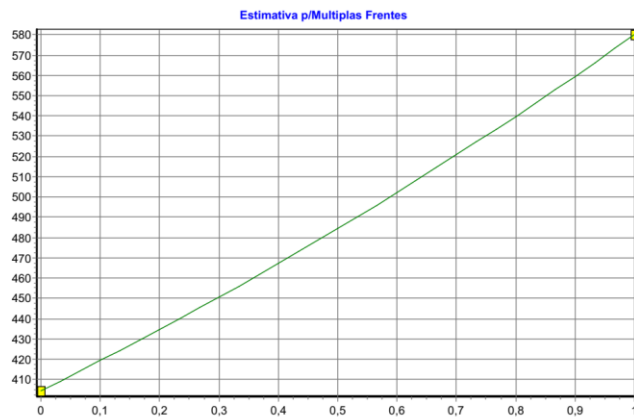
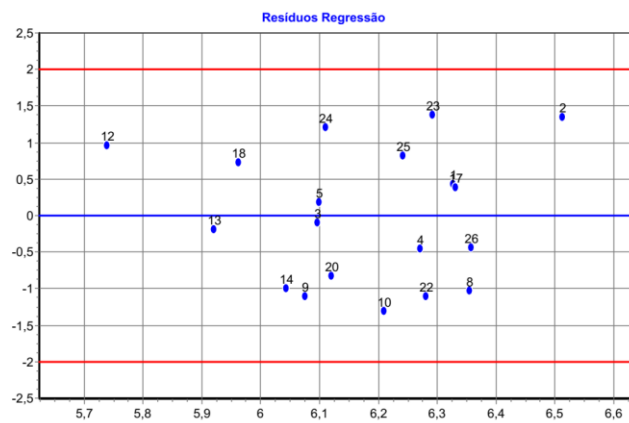


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Da...	Observado	Estimado	Residuo	Residuo...	Residuo/DP E...	Residuo/DP R...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expli...
1	6,39897800	6,32595000	0,07302...	1,14%	0,48	0,44	4,84%	1,27%	7,29%
2	6,73867400	6,51172800	0,22694...	3,37%	1,95	1,36	30,71%	12,24%	43,39%
3	6,07881100	6,09519100	-0,01638...	-0,27%	-0,08	-0,10	0,90%	0,06%	1,48%
4	6,19399700	6,27020500	-0,07620...	-1,23%	-0,44	-0,46	0,03%	1,38%	-0,89%
5	6,13122600	6,09911300	0,03211...	0,52%	0,17	0,19	0,19%	0,25%	0,15%
8	6,18181600	6,35396700	-0,17215...	-2,78%	-1,03	-1,03	0,00%	7,04%	-4,83%
9	5,89136800	6,07509500	-0,18372...	-3,12%	-0,83	-1,10	7,81%	8,02%	7,66%
10	5,99146500	6,20896200	-0,21749...	-3,63%	-1,10	-1,30	3,28%	11,25%	-2,20%
12	5,90093800	5,73858600	0,16235...	2,75%	0,62	0,97	7,29%	6,27%	8,00%
13	5,88918300	5,91960800	-0,03042...	-0,52%	-0,13	-0,18	7,93%	0,22%	13,23%
14	5,87812800	6,04332400	-0,16519...	-2,81%	-0,73	-0,99	8,56%	6,49%	9,98%
17	6,39693000	6,33070500	0,06622...	1,04%	0,44	0,40	4,75%	1,04%	7,29%
18	6,08538700	5,96244200	0,12294...	2,02%	0,58	0,73	0,78%	3,59%	-1,14%
20	5,98098500	6,11920900	-0,13822...	-2,31%	-0,67	-0,83	3,66%	4,54%	3,05%
22	6,09681500	6,28035600	-0,18354...	-3,01%	-1,02	-1,10	0,60%	8,01%	-4,49%
23	6,52278400	6,29187100	0,23091...	3,54%	1,59	1,38	11,68%	12,68%	10,99%
24	6,31258700	6,10946100	0,20312...	3,22%	1,15	1,21	1,82%	9,81%	-3,67%
25	6,37968200	6,24095300	0,13872...	2,17%	0,87	0,83	4,04%	4,58%	3,67%
26	6,28359300	6,35662100	-0,07302...	-1,16%	-0,46	-0,44	1,13%	1,27%	1,04%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



Dados	Observado	Estimado	Residuo	Residuo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	601,23	558,89	42,34	7,04%	0,48	0,44
2	844,44	672,99	171,45	20,30%	1,95	1,36
3	436,51	443,72	-7,21	-1,65%	-0,08	-0,10
4	489,80	528,59	-38,79	-7,92%	-0,44	-0,46
5	460,00	445,46	14,54	3,16%	0,17	0,19
8	483,87	574,77	-90,90	-18,79%	-1,03	-1,03
9	361,90	434,89	-72,99	-20,17%	-0,83	-1,10
10	400,00	497,18	-97,18	-24,30%	-1,10	-1,30
12	365,38	310,62	54,76	14,99%	0,62	0,97
13	361,11	372,27	-11,16	-3,09%	-0,13	-0,18
14	357,14	421,29	-64,15	-17,96%	-0,73	-0,99
17	600,00	561,55	38,45	6,41%	0,44	0,40
18	439,39	388,56	50,83	11,57%	0,58	0,73
20	395,83	454,51	-58,68	-14,82%	-0,67	-0,83
22	444,44	533,98	-89,54	-20,15%	-1,02	-1,10
23	680,47	540,16	140,31	20,62%	1,59	1,38
24	551,47	450,10	101,37	18,38%	1,15	1,21
25	589,74	513,35	76,39	12,95%	0,87	0,83
26	535,71	576,30	-40,59	-7,58%	-0,46	-0,44

Gráfico de Valores Estimados x Observados

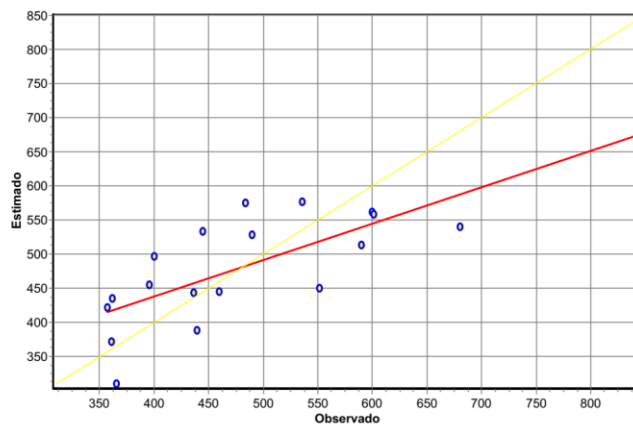
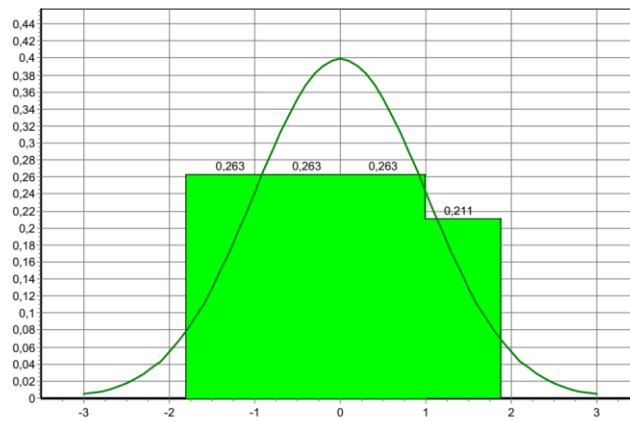
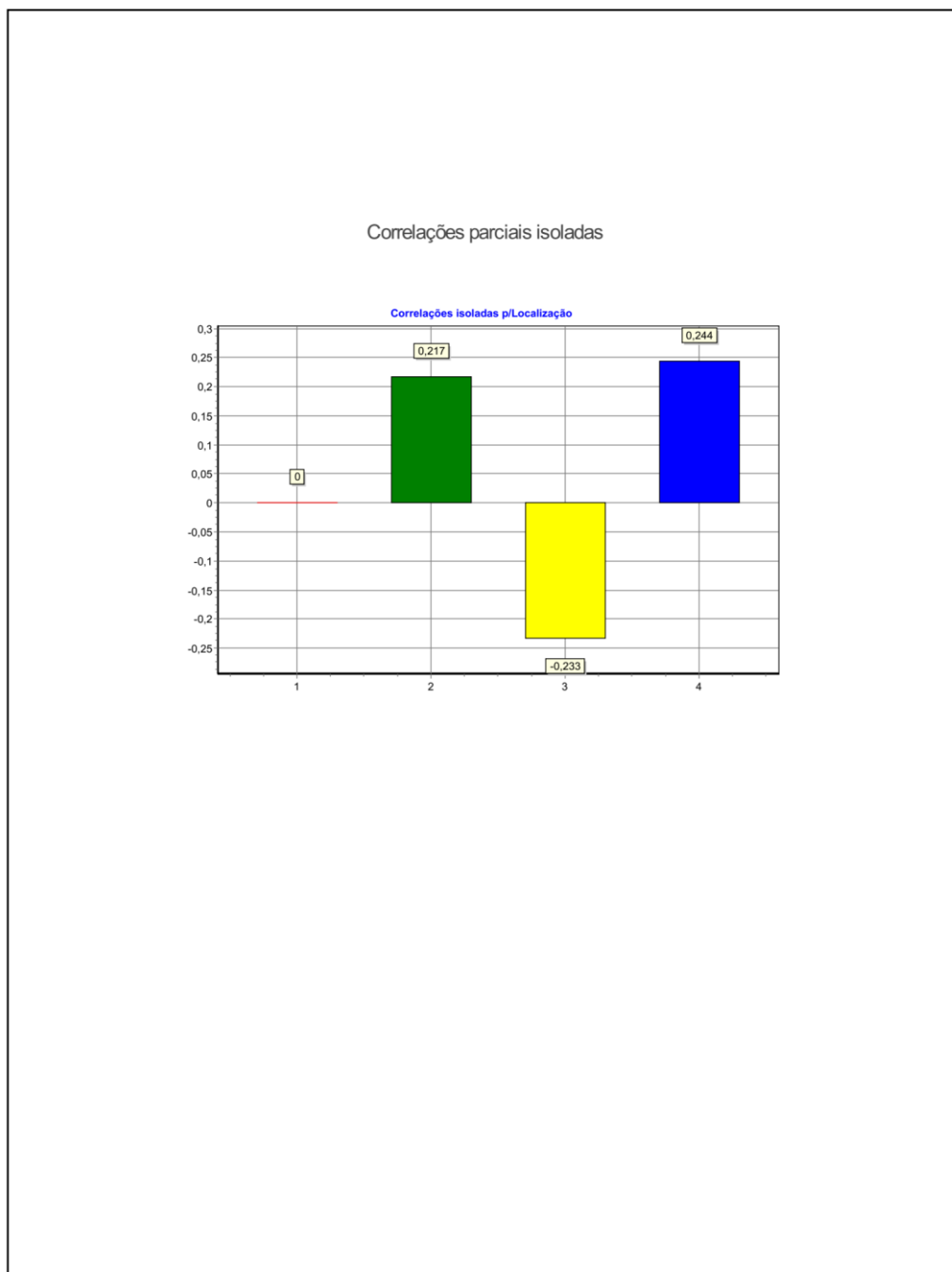


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida

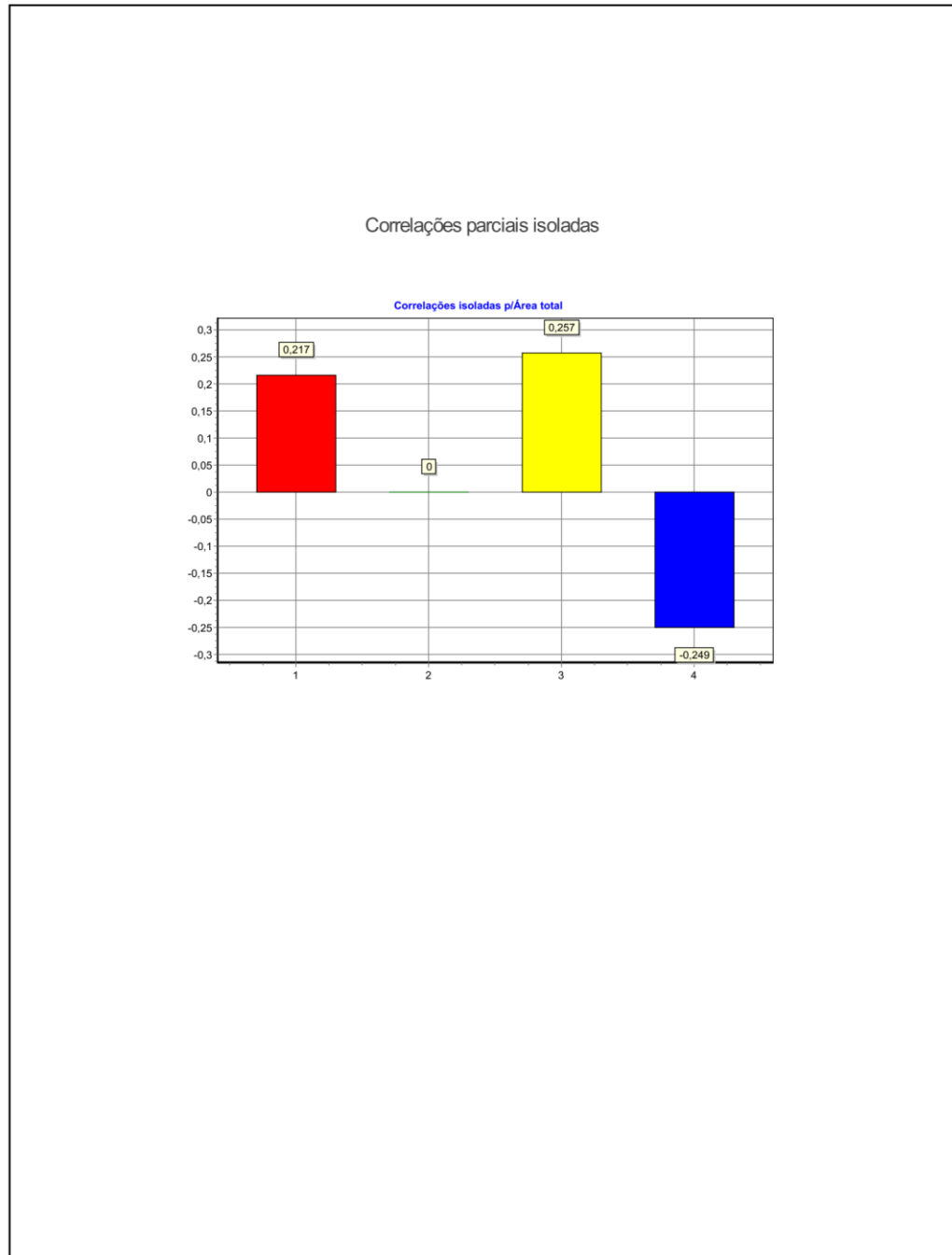


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	y
	Localização	x	x1	0	0,22	-0,23	0,24
	Área total	ln(x)	x2	0,22	0	0,26	-0,25
	Múltiplas Frentes	x	x3	-0,23	0,26	0	0,45
	Valor unitário	ln(y)	y	0,24	-0,25	0,45	0



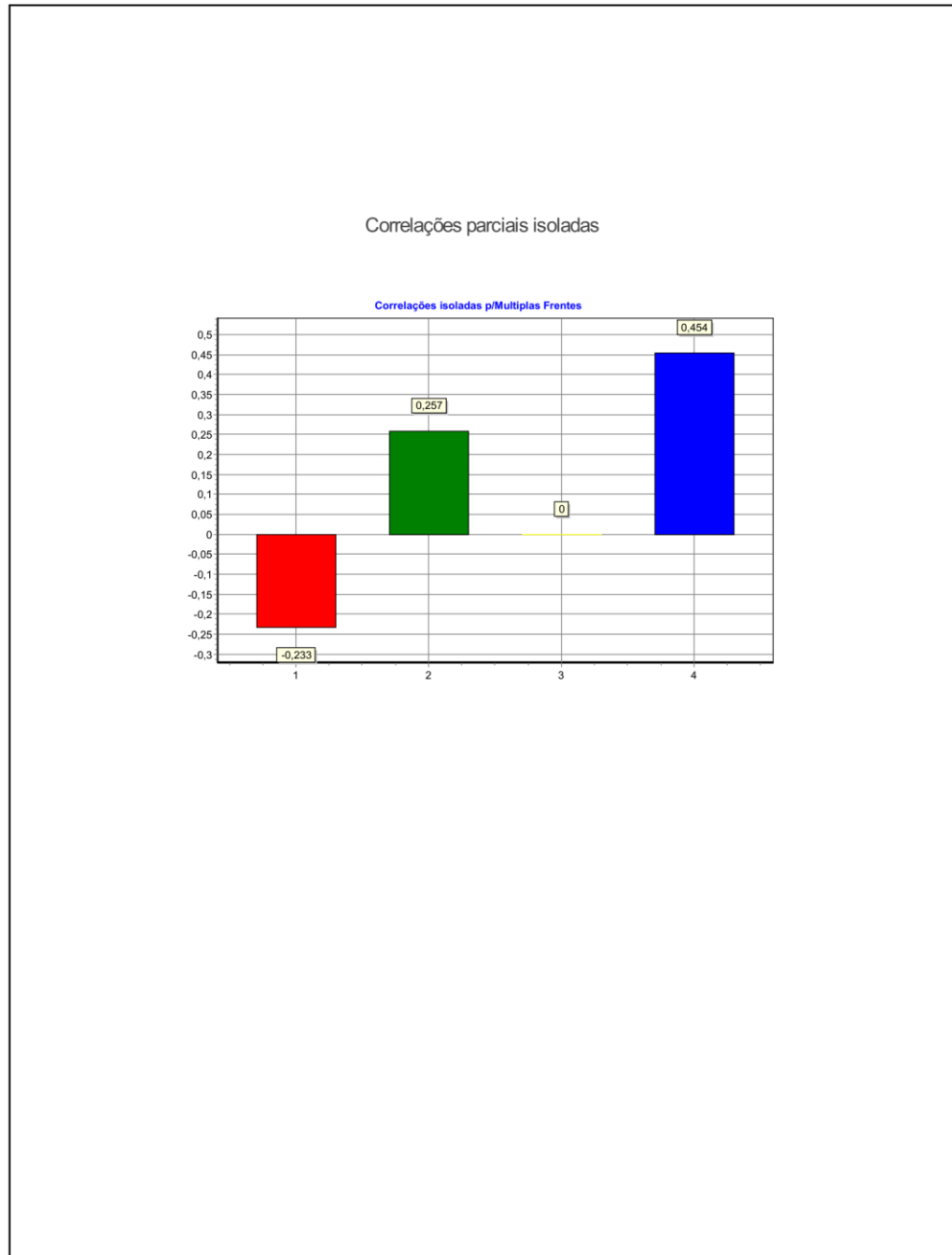
2/5



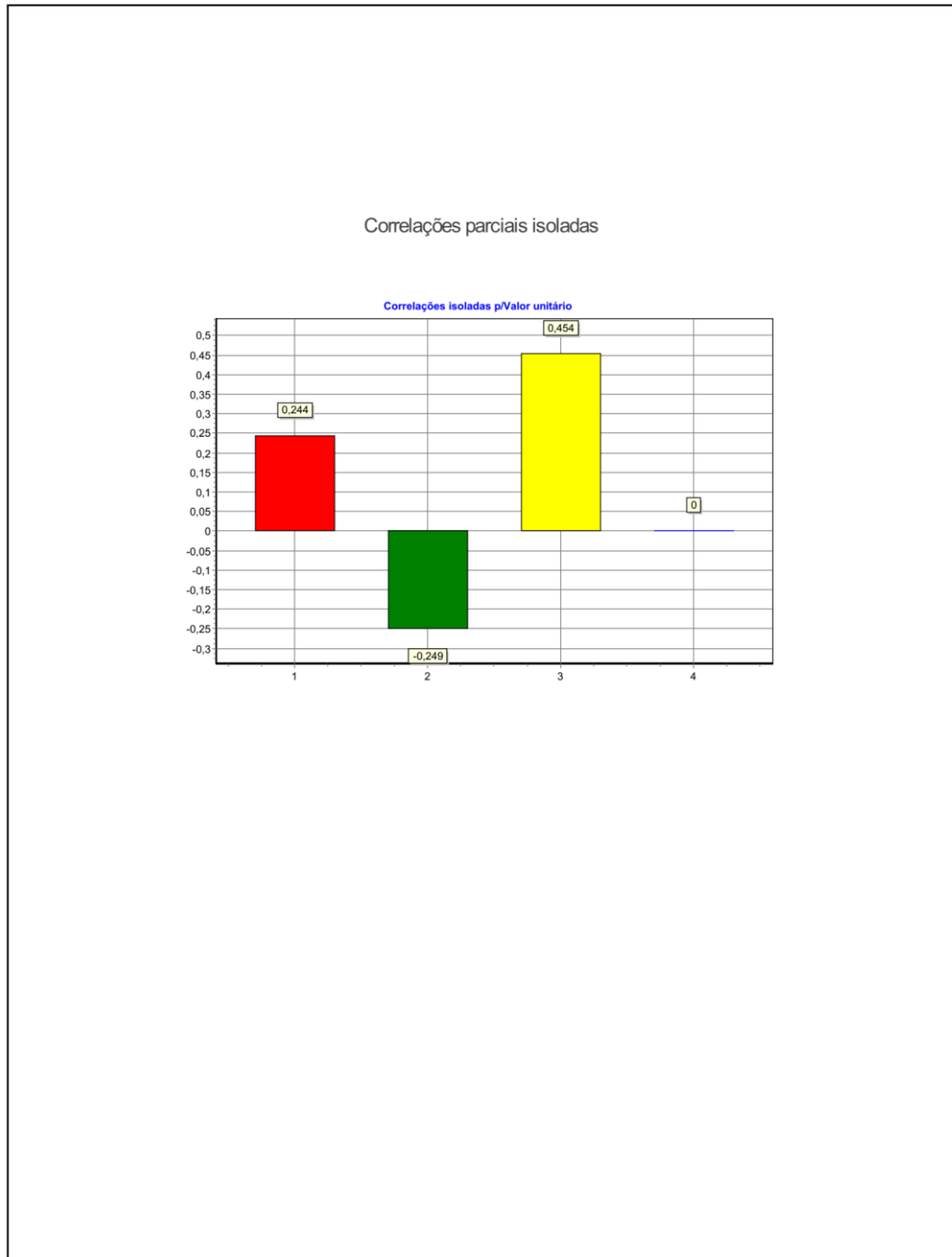


3/5





4/5



5/5



Modelo:

MUNICÍPIO DE TAPEJARA

Data de Referência:

sexta-feira, 23 de setembro de 2022

Dados para a projeção de valores:

- Localização = 2,00
- Endereço = Rua 20 de Setembro
- Bairro = Centro

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Mínimo (12,86%) = R\$478,12
- Médio = R\$548,71
- Máximo (14,76%) = R\$629,72

Valor Total para o terreno

- Mínimo = R\$73.931,69
- Médio = R\$84.847,02
- Máximo = R\$97.373,60

Intervalo Predição para o terreno

- Mínimo = R\$65.201,28
- Máximo = R\$110.412,00
- Mínimo (23,15%) = 421,66/m²
- Máximo (30,13%) = 714,04/m²

Resultados para o campo de arbítrio para o terreno

- Mínimo = R\$72.119,43
- Máximo = R\$97.574,62
- Mínimo (15,00%) = R\$466,40/m²
- Máximo (15,00%) = R\$97.574,62/m²

13 - Resultado da avaliação e data de referência

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO				
		MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
VALOR DO TERRENO	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - REGRESSÃO LINEAR	R\$73.931,70	R\$84.847,03	R\$97.373,60
TOTAL		R\$73.931,70	R\$84.847,03	R\$97.373,60
Na prática		R\$74.000,00	R\$85.000,00	R\$98.000,00

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor do imóvel, na data de 23 de setembro de 2022 (Método Evolutivo):


R\$85.000,00

(OITENTA E CINCO MIL REAIS)

14 - Qualificação legal do Profissional Responsável pela Avaliação

Jecika Gomes
CAU/RS 13564705
Marau – RS

Carazinho, 23 de setembro de 2022.


[Jecika Gomes]
Arquiteta e Urbanista – [CAU/RS- 13564705]

15 - Anexos

Anexo I: RRT

Anexo II: Tabelas Especificação da Avaliação – Regressão Linear

Anexo III: Memória de Cálculo

Anexo IV: Relatório Fotográfico



Anexo I – RRT



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12426430



Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: JECIKA GOMES CPF: 027.XXX.XXX-71
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista Nº do Registro: 00A1356470

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: QUALITECK AVALIACAO E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA CNPJ: 18.XXX.XXX/0001-50
Nº Registro: PJ28964-7

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM12426430I00CT001 Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL
Data de Cadastro: 28/09/2022 Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 29/09/2022 Forma de Participação: INDIVIDUAL
Tipologia: Público

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$108,69 Pago em: 28/09/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: MUNICÍPIO DE TAPEJARA CPF/CNPJ: 87.XXX.XXX/0001-42
Tipo: Pessoa jurídica de direito público Data de Início: 01/09/2022
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,01 Data de Previsão de Término: 30/09/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 99950000 Nº: SN
Logradouro: 20 DE SETEMBRO Complemento:
Bairro: CENTRO Cidade: TAPEJARA
UF: RS Longitude: Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO - MATRICULA 26.028

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO Quantidade: 1
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO Unidade: unidade



RRT 12426430



Verificar Autenticidade

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 99950000	Nº: SN	
Logradouro: 20 DE SETEMBRO	Complemento:	
Bairro: CENTRO	Cidade: TAPEJARA	
UF: RS	Longitude:	Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO - MATRÍCULA 26.030

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: unidade

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 99950000	Nº: SN	
Logradouro: 20 DE SETEMBRO	Complemento:	
Bairro: CENTRO	Cidade: TAPEJARA	
UF: RS	Longitude:	Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO - MATRÍCULA 29.146

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: unidade

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM12426430I00CT001	MUNICÍPIO DE TAPEJARA	INICIAL	28/09/2022

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12426430



Verificar Autenticidade

cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista JECIKA GOMES, registro CAU nº 00A1356470, na data e hora: 28/09/2022 14:49:56, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode. Documento Impresso em: 30/09/2022 às 12:41:33 por: siccau, ip 10.128.0.1.

www.caubr.gov.br

Página 3/3



Anexo II - Tabelas Especificação da Avaliação - Regressão Linear

Item	Descrição	Grau			PONTUAÇÃO
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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	2
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	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	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	2
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
TOTAL DA PONTUAÇÃO					14

Graus	III	II	I	SOMA
Pontos mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30	≤ 40	≤ 50
	Mín: R\$ 478,12/m ²	Méd: R\$ 548,71/m ²	Máx: R\$ 629,72/m ²
A amplitude do intervalo é de 27,62% = (Máx - Mín) / Méd			
GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO			III

Anexo III – Documentação



CERTIDÃO

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE TAPEJARA
REGISTRO DE IMÓVEIS
GELSO JOSÉ FELINI - REGISTRADOR DESIGNADO

Escritório nº 04
Página 1 de 2
Tapejara, RS

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que esta imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde a reprodução autêntica, de inteiro teor, da ficha a que se refere.


MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis	Fls.	Matrícula
	Comarca de Tapejara - RS	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	1	26.028
	Tapejara, 21 de agosto de 2017			
		<p>IMÓVEL: <u>UM LOTE URBANO</u>, destinado ao leito da Rua 20 de Setembro, de forma irregular, sem benfeitorias, com área superficial de 280,63-m² (duzentos e oitenta metros e sessenta e três decímetros quadrados), encravado, situado com frentes para os futuros leitos da Rua 20 de Setembro, nesta cidade, no quarteirão formado por essa e pela Ruas Nove de Agosto, Travessa Dona Nene e Ruas Santo Canali e Fredolino Chimango, com as seguintes confrontações e medidas: ao NORDESTE, com o lote nº 02-A, onde mede 15,20 metros; ao SUDOESTE, com o lote nº 02-C, onde mede 14,50 metros; ao SUL, com posse de Oreste Ângelo Pedruzzi (futuro leito da Rua 20 de Setembro), onde mede 21,27 metros; e, ao NORTE, com o lote de Joel Rech e Alda Rech (futuro leito da Rua 20 de Setembro), onde mede 20,64 metros.</p> <p>PROPRIETÁRIOS: 1) HONORINO FONTANA, brasileiro, viúvo, aposentado, inscrito no CPF sob nº 004.445.960-20, portador da Carteira de Identidade nº 8039499556-SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Araújo Lima, nº 50, Bairro Santa Maria, na cidade de Passo Fundo-RS, que possui a fração ideal de 46,7715-m²; 2) PERICLES FONTANA, brasileiro, separado consensualmente, autônomo, inscrito no CPF sob nº 273.365.730-53, portador da Carteira de Identidade nº 1011123716-SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Santiago, nº 577, Vila Luiza, na cidade de Passo Fundo-RS, que possui a fração ideal de 23,3858-m²; 3) LUCIANA FONTANA, brasileira, solteira, maior, comerciante, inscrita no CPF sob nº 690.021.180-15, portadora da Carteira de Identidade nº 2045375256-SJS/RS, residente e domiciliada na Rua Araújo Lima, nº 50, Bairro Santa Maria, na cidade de Passo Fundo-RS, que possui a fração ideal de 23,3858-m²; 4) DARLAN PEDRUZZI, assistente de vendas, inscrito no CPF sob nº 015.910.120-40, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 04339111480-DETRAN/RS, expedida em 25/03/2013, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 11.11.2015, com DÉBORA RECH PEDRUZZI, (assistente financeira, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 04694429566-DETRAN/RS, expedida em 27/09/2013, inscrita no CPF sob nº 020.444.590-60), brasileiros, residentes e domiciliados na Rua do Comércio, nº 730, nesta cidade, que possui a fração ideal de 46,7715-m², cuja fração <u>não se comunica</u> com a sua cônjuge, em virtude de ter adquirido a mesma antes da constância de seu casamento; 5) DIVA MANTO PEDRUZZI, brasileira, viúva, industrial e aposentada, inscrita no CPF sob nº 478.992.200-68, portadora da Carteira de Identidade nº 1047924731-SSP/RS, expedida em 20/01/2014, residente e domiciliada na Rua Nove de Agosto, nº 95, nesta cidade, que possui a fração ideal de 46,7715-m²; e, 6) ODACIR ANTÔNIO PEDRUZZI, engenheiro agrônomo, inscrito no CPF sob nº 065.838.229-20, portador da Carteira de Identidade nº 4015795356-SJS/RS, e sua esposa GENI MARIA PEDRUZZI, professora aposentada, portadora da Carteira de Identidade nº 4118350273-SSP/SP, expedida em 18/11/2010, inscrita no CPF sob nº 454.447.060-91, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 27.07.1974, residentes e domiciliados na Rua Fredolino Chimango, nº 89, nesta cidade, que possuem a fração ideal de 93,5439-m².</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 18309, do Livro 2, desta Serventia.</p>		
		(Continua no Verso)		

Continua na Próxima Página

Rua do Comércio, 880 - Tapejara/RS - CEP:99.950-000 - Fone: (54) 3344-1545
Email: registrotapejara@netvisual.com.br - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS



Continuação da Página Anterior

	Ofício de Registro de Imóveis	Fls.	Matrícula
	Comarca de Tapejara - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	1v	26.028

Protocolo nº 94123 em 01.08.2017.
Registrador Designado: Gelso José Felini
R\$23,20. Selo: 0644.01.1700001.10333 - NIHIL: 0644.03.1500006.13373 - NIHIL RD
R.1-26028 em 21.08.2017. Protoc.94123 em 01.08.2017.


DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL. A área de **280,63-m²**. **TRANSMITENTES:**
1) HONORINO FONTANA; 2) PERICLES FONTANA; 3) LUCIANA FONTANA; 4) DARLAN PEDRUZZI, e como **anue**nte sua esposa DÉBORA RECH PEDRUZZI; 5) DIVA MANTO PEDRUZZI, e, 6) ODACIR ANTÔNIO PEDRUZZI, e sua esposa GENI MARIA PEDRUZZI, todos anteriormente qualificados. **ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE TAPEJARA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 87.615.449/0001-42, com sua sede administrativa (Prefeitura Municipal), situada na Rua do Comércio, nº 1468, nesta cidade. VALOR: R\$.778,00 (avaliado para fins fiscais pelo mesmo valor). **CONDIÇÕES:** O imóvel objeto do presente registro, destina-se ao leito da RUA 20 de Setembro, conforme Lei municipal nº 3.716/12, de 24 de dezembro de 2012. **FORMA:** Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada no Livro 149, as fls. 017 a 020, sob nº 005/19.399, no Tabelionato desta cidade, em 30 de junho de 2017. Emolumentos: R\$142,90. Selo: 0644.01.1700001.10334 - NIHIL; 0644.05.1500006.00040 - NIHIL.
Registrador Designado: Gelso José Felini RD

MATRÍCULA

(Continua na folha N°)

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Tapejara, RS, 11 de abril de 2022, às 10:13:55.
Total: R\$33,80 ()
Certidão 2 páginas: R\$16,90 (0644.03.2100001.09997 = NIHIL)
Busca em livros e arquivos: R\$11,30 (0644.02.2100002.17394 = NIHIL)
Processamento eletrônico de dados: R\$5,00 (0644.01.1500001.61505 = NIHIL)

Wagner Lauermann
Registrador Substituto

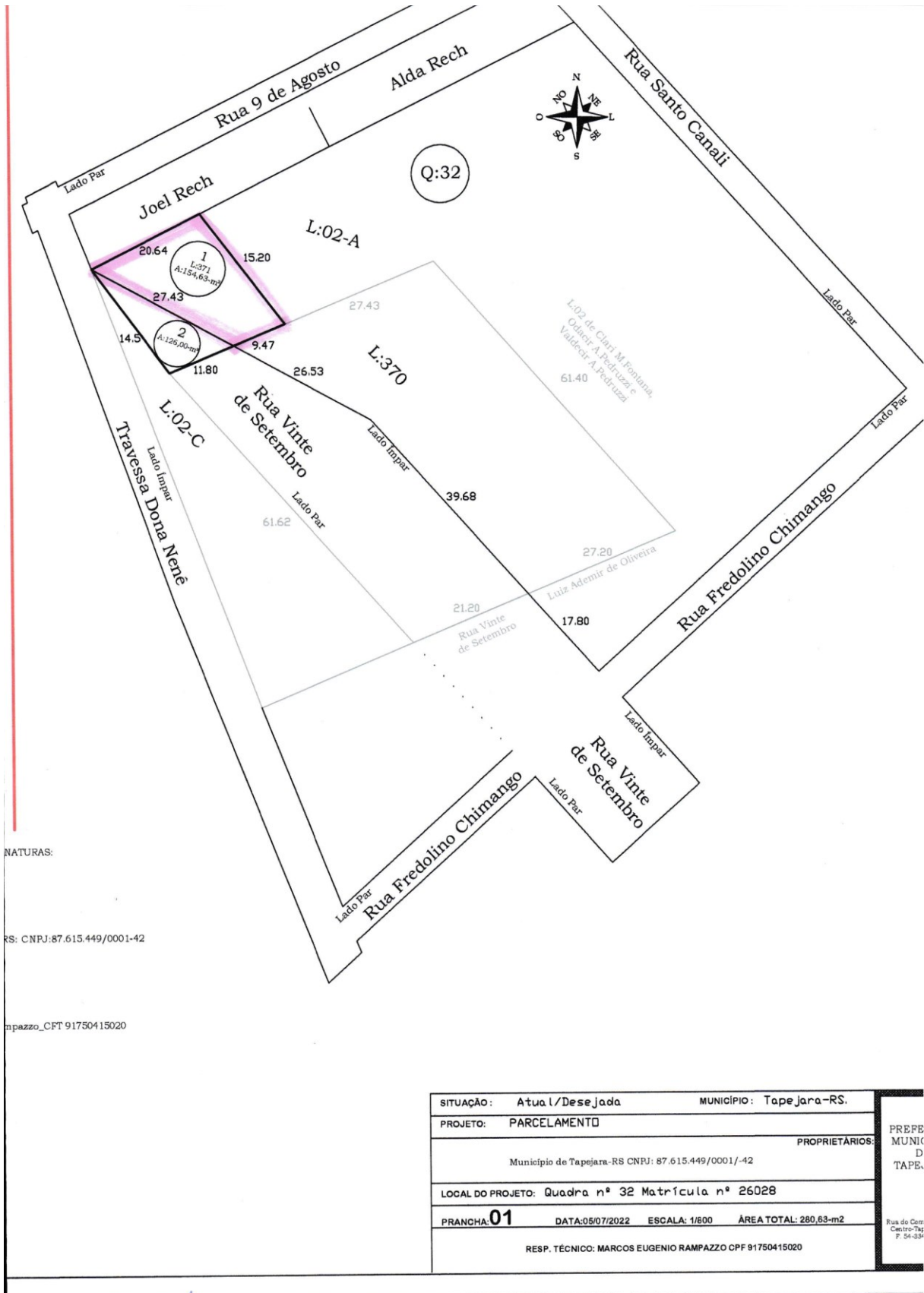


A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099994 53 2022 00006944 00



Rua do Comércio, 880 - Tapejara/RS - CEP:99.950-000 - Fone: (54) 3344-1545
Email: registrotapejara@netvisual.com.br - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS





NATURAS:

RS: CNPJ:87.615.449/0001-42

mpazzo_CFT 91750415020

SITUAÇÃO:	Atual/Desejada	MUNICÍPIO:	Tapejara-RS.
PROJETO:	PARCELAMENTO	PROPRIETÁRIOS:	
			Município de Tapejara-RS CNPJ: 87.615.449/0001-42
LOCAL DO PROJETO:	Quadra nº 32 Matrícula nº 26028		
PRANCHA:	01	DATA:	05/07/2022
		ESCALA:	1/600
		ÁREA TOTAL:	280,63-m2
RESP. TÉCNICO: MARCOS EUGENIO RAMPAZZO CPF 91750415020			

PREFE
MUNI
D
TAPE.

Rua do Cen
Centro-Tap
P. 01-03



Anexo IV – Relatório Fotográfico





LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL



Identificação: Imóveis pertencentes a Odacir Antônio Pedruzi, localiza se na Rua 20 de Setembro, Bairro Centro, sendo um terreno, com área de 161,00m².

Solicitante: Município de Tapejara/RS

Segundo relatos de antigos moradores, em 1688, índios Coroados já habitavam este território. No início do século XIX, a região passou a ser povoada por índios Tapes e Kaingangs que moravam em ocas, e tiravam do solo, caça e pesca produtos para sua subsistência.

A povoação do município deu-se, evidentemente, com a povoação do Rio Grande do Sul, porém foram inicialmente os imigrantes italianos que emigraram para a região de Tapejara.

Algum tempo depois com a Revolução Federalista de 1893, que teve grande ênfase em nossa região e a construção da estrada de ferro, iniciava-se um pequeno povoado chamado de Núcleo Alto Rio do Peixe. Estas terras eram do governo, porém, com a colonização o Presidente do Estado, Dr. Antonio Augusto de Medeiros, legalizou uma área de 1.714.057 m², entre os rios Ligeiro e Carreteiro, consagrando a Antonio dos Santos Bonetes.

O núcleo chamado de sede Teixeira surgiria, em seguida, através da aquisição de três glebas de terra por Manoel Amâncio Teixeira e Julião Luiz Almeida, vendidas por Antonio dos Santos Bonetes e sua mulher, Serafina Garcia Vieira. Os dois compradores formularam um plano de loteamento, que em três etapas, 1915, 1917 e 1920, compunha o núcleo chamado Sede Teixeira. As terras foram divididas em lotes urbanos e chácaras.

01 - Identificação do Solicitante

Município de Tapejara – RS

Situada na Rua do Comércio nº1.468, Centro, Tapejara, RS

CNPJ 87.615.449/0001-42.

02 - Finalidade do Laudo

Avaliação do Valor de Mercado.

03 - Objetivo da Avaliação

Valor de mercado para permuta.

04 - Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) O laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser a própria avaliadora, que preparou as análises e as respectivas conclusões;
- c) Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo Município de Tapejara, que assumimos como corretas e completas;
- d) A avaliadora não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação;
- e) Neste laudo consideramos como verídicas as informações colhidas nos parâmetros fornecidos por agentes do mercado imobiliário e outros dados fornecidos por terceiros de boa fé e confiáveis;
- f) A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei de Oferta e Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e/ou individualizados. Os cálculos procedidos e os resultados encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia

- avaliatória aplicada, sendo, portanto, vedada a utilização destas cifras em conexão com outra avaliação ou estimativa de preço;
- g) Todas as declarações/informações e valores deste laudo são contemporâneas e válidas para a data de execução do laudo;
 - h) A empresa prestadora destes serviços de avaliação não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional estabelecido em legislação e regulamentos específicos;
 - i) Por fugir a finalidade deste trabalho, não foram realizadas análises concernentes a títulos, documentos, regularidades fiscais, etc., providências estas de ordem jurídico legal;
 - j) O presente trabalho foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, estipuladas pelas NBR 14.653 e suas partes, dentro do postulado no Código de Ética Profissional do CONFEA – CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA;
 - k) Ressaltamos que a relação entre a Qualiteck Consultoria e o Município de Tapejara, não afeta a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos bens objetos de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados a execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre os bens aqui expressos.

05 – Vistoria

Visou permitir a individualização de cada item avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso:

- a) A caracterização física do bem avaliando, com destaque para sua qualidade e seus detalhes construtivos;
- b) A caracterização dos estados de conservação e de manutenção, bem como das idades real ou aparente de cada item avaliando;
- c) Outros fatores valorizantes e desvalorizantes do bem avaliando.



A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 23/09/2022. Após a análise de documentação (matrícula) verificou se a compatibilização com a vistoria realizada. A documentação relativa ao imóvel em estudo apresentada é satisfatória.

06 - Diagnóstico do Mercado

06.1 - Caracterização da Região

Distrito criado com a denominação de Teixeira (ex-povoado), por Ato Municipal nº 463, de 25-01-1929, subordinado ao município de Passo Fundo.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1933, o distrito Teixeira, figura no município de Passo Fundo.

Assim permanecendo em divisões territoriais datadas de 31-XII-1936 e 31-XII-1937.

Pelo Decreto-lei Estadual nº 720, de 29-12-1944, o distrito de Teixeira tomou o nome de Tapejara.

No quadro fixado para vigorar no período de 1944-1948, o distrito de Tapejara (ex-Teixeira), figura no município de Passo Fundo.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1-VII-1955.

Elevado à categoria de município com a denominação de Tapejara, pela Lei Estadual nº 2.667, de 09-08-1955, desmembrado do município de Passo Fundo. Sede no antigo distrito de Tapejara. Constituído de 3 distritos: Tapejara, Água Santa e Charrua. Todos desmembrados do município de Passo Fundo. Instalado em 01-10-1956.

Pela Lei Municipal nº 87, de 13-12-1957, foram criados os distritos de Colônia Lângaro e Santa Cecília e anexados ao município de Tapejara.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1960, o município é constituído de 5 distritos: Tapejara, Água Santa e Charrua, Colônia Langaro e Santa Cecília.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1-VII-1983.

Pela Lei Estadual nº 8.461, de 08-12-1987, desmembra do município de Tapejara o distrito de Água Santa. Elevado à categoria de município. Instalado em 01-01-1989.

Pela Lei Municipal nº 1.416, de 19-12-1988, é criado o distrito de Colônia Nova (ex-localidade), com território desmembrado do distrito de Colônia Lângaro e anexado ao município de Tapejara.

Pela Lei Municipal nº 1.417, de 19-12-1988, é criado o distrito de Vila Campos (ex-localidade) e anexado ao município de Tapejara.

Pela Lei Municipal nº 1.418, de 26-12-1988, é criado o distrito de Charrua Alta, com território desmembrado do distrito de Charrua e anexado ao município de Tapejara.

Em divisão territorial datada de 1988, o município é constituído de 7 distritos: Tapejara, Charrua, Charrua Alta, Colônia Langaro, Colônia Nova, Santa Cecília e Vila Campos.

Elevado à categoria de município com a denominação de Charrua, pela Lei Estadual nº 9.617, de 20-03-1992, desmembra do município de Tapejara o distrito de Charrua. Elevado à categoria de município.

Em divisão territorial datada de 1993, o município é constituído de 7 distritos: Tapejara, Charrua Alta, Colônia Langaro, Colônia Nova, Santa Cecília e Vila Campos.

Pela Lei Estadual nº 10.661, de 28-12-1995, desmembra do município de Tapejara o distrito de Colônia Lângaro. Elevado à categoria de município com a denominação de Vila Lângaro.

Em divisão territorial datada de 1995, o município é constituído de 5 distritos: Tapejara, Colônia Lângaro, Colônia Nova, Santa Cecília e Vila Campos.

Pela Lei Estadual nº 10.763, de 16-04-1996, desmembra do município de Tapejara o distrito de Santa Cecília. Elevado à categoria de município com a denominação de Santa Cecília do Sul.

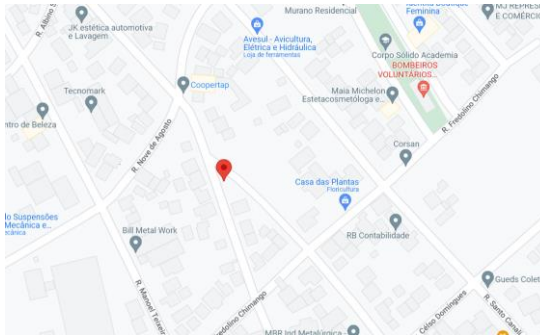
Em divisão territorial datada de 2001, o município é constituído de 4 distritos: Tapejara, Charrua Alta, Colônia Nova e Vila Campos.

Em divisão territorial datada de 2007, o município é constituído de 2 distritos: Tapejara e Vila Campos.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2009.

06.2 - Caracterização do Imóvel

O imóvel é composto por uma área total de 161,00m².



*Foto da localização do imóvel avaliando
Coordenada: 28°04'30.5"S 52°00'46.5"W*

07 - Identificação do Método e Procedimentos Utilizados

Para avaliação do terreno situado em Tapejara, pertencente ao Município de Tapejara-RS, foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado, pois se mostrou o método mais eficaz na composição de valor do imóvel avaliando, o qual identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes. O tratamento técnico dos elementos amostrais foi realizado por meio de Tratamento por Regressão Linear, utilizando o software SisDea (Pelli Sistemas) versão 1.5.

Pressupõe-se que as características fornecidas ao signatário estejam corretas e que as informações fornecidas por terceiros merecem fé.

Não são efetuadas investigações no que concerne a penhor civil, alienação fiduciária, "leasing" e outros ônus que possam recair sobre bens em avaliação, por não se integrarem ao objetivo desta avaliação.

Este laudo é apresentado em UMA VIA, não devendo qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva ou absoluta.

Trata se do modelo do melhor ajuste, ou seja, a equação contendo as variáveis formadoras de valor dos dados pesquisados, obtida por análise de regressão em programa específico.

Foram analisadas a influência de variáveis chaves como área total de terreno e valor unitário. Também foi analisada a variável localização e múltiplas frentes. A variável testada não se mostrou significativa na formação do modelo.

Tratamento dos dados e identificação do valor unitário

Estudamos a influência em conjunto das seguintes variáveis, na formação do valor unitário de mercado para a sala avaliando:

Área total	Área total da sala medida em m ²	:Variável Quantitativa
Múltiplas Frentes	Visa identificar se o terreno possui múltiplas frentes. 0,00 = não 1,00 = sim	:Variável Dicotômica
Localização	Visa qualificar a localização do imóvel em relação a sua atração comercial: Amplitude da amostra: 1,00 a 4,00, assim definido: 1,00 = ruim 2,00 = média 3,00 = boa 4,00 = muito boa	:Variável Qualitativa (Códigos Alocados)

O modelo inferencial que mostrou ajuste aos pontos da amostra encontra se detalhadamente apresentado no item 14, destacando se os seguintes parâmetros principais:

- Coeficiente de Correlação: 0,7700
- Coeficiente de Determinação: 0,5928
- R2 Ajustado: 0,5114
- Significância do Modelo: 0,00307
- Fisher-Snedecor: 7,28
- Resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

- **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

In (Valor unitário) = +8,011103986 +0,4030489823 * Localização -0,4922770435 * ln (Área total) +0,3607477081 * Multiplas Frentes

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = +2930,883904 * e^(+0,4030489823 * Localização) * e^(-0,4922770435 * ln (Área total) * e^(+0,3607477081 * Multiplas Frentes)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +3014,242958 * e^(+0,4030489823 * Localização) * e^(-0,4922770435 * ln (Área total) * e^(+0,3607477081 * Multiplas Frentes)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +3056,80739 * e^(+0,4030489823 * Localização) * e^(-0,4922770435 * ln (Área total) * e^(+0,3607477081 * Multiplas Frentes)

- **Atributos de entrada**

Área Terreno	:Variável Quantitativa	161,00
Multiplas Frentes:	:Variável Dicotômica	1,00
Localização	:Variável Qualitativa (Códigos Alocados)	2,00

Intervalo de Confiabilidade

O valor da avaliação é obtido a partir do tratamento dos dados amostrais em relação as características observadas tanto dos dados amostrais quanto do imóvel avaliando, e considerando o intervalo de confiança de 80% para cada regressor, obtemos os intervalos de confiabilidade:

Mínimo Calculado (R\$/m ²)	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo Calculado (R\$/m ²)
R\$647,02	R\$771,58	R\$920,12

Resultados para o Intervalo de Confiança:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$647,02	R\$104.170,22	16,14%
Calculado	R\$771,58	R\$124.224,38	-
Máximo	R\$920,12	R\$148.139,32	19,25%

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$655,85	R\$107.201,85	15,00%
Calculado	R\$771,58	R\$124.224,38	-
Máximo	R\$887,32	R\$142.858,52	15,00%

08 - Especificação da Avaliação

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO		
	FUNDAMENTAÇÃO	PRECISÃO
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - TRATAMENTO POR FATOR	II	II

09 - Planilha dos Dados Utilizados

Segundo a ABNT NBR 14.653

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa - que envolve estrutura e estratégia da pesquisa - deve iniciar se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com auxílio de teorias e conceitos existentes advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. (...)

(...) A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e as técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativo ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros)

8.2.1.3.6 – Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante recomenda-se:

- a) visitar cada imóvel tomando como referência, como intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;
- b) **atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos.**
- c) **confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados. (...)**

“8.2.1.4.1 – (...) **A qualidade das amostras deve estar assegurada quanto a:**

- a) **Correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;**
- b) **Isenção das fontes da informação;**
- c) **Identificação das fontes de informação, observada a exceção contida no item 8.2.1.3.3**
- d) **Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;**
- e) **Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito a sua situação, a destinação, ao grau de aproveitamento, e as características físicas, diferenças relevantes perante ao avaliando dever ser tratadas adequadamente nos modelos”.**

A pesquisa de valores foi realizada de acordo com o item 8.2.2.3 da ABNT NBR 14.653-2:2011.

No planejamento dos trabalhos de pesquisa, foram selecionadas as fontes de informação e as técnicas de abordagem dessas fontes, definidos os procedimentos das análises quantitativas e qualitativas realizadas, bem como elaborados os instrumentos para viabilizar a coleta de dados.

As informações não disponibilizadas nas publicações e necessárias para análise de dados, foram verificadas juntos as fontes através de contato telefônico.

Planilha dos dados amostrais

Elemento Comparativo 01	Endereço completo	Rua Angelo Dalzotto	
https://solarimoveis.net.br/comprar/terreno-no-bairro-sol-poente/			
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:	
Bairro: Sol Poente	Cidade: Tapejara	UF: RS	
Informante: Imobiliária Solar	Telefone: (54)99947-7810	Tipo: Residencial	
Área do Terreno (m²): 357,60	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 357,60	
Localização: boa		Testada (m): 12	
Valor: R\$ 215.000,00	Valor por m²: R\$ 601,23	Múltiplas Frentes: Não	
Descrição Resumida: 12,00x29,80			



Elemento Comparativo 02	Endereço completo	Loteamento Rovani
https://solarimoveis.net.br/comprar/terreno-de-esquina-no-loteamento-araucaria-ii/		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Rovani	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliária Solar	Telefone: (54)99947-7810	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 225,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 225,00
Localização: média		Testada (m): 15
Valor: R\$ 190.000,00	Valor por m²: R\$ 844,44	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida: 15,00x15,00		



Elemento Comparativo 03	Endereço completo	Loteamento Araucária II
https://solarimoveis.net.br/comprar/terreno-de-esquina-no-loteamento-araucaria-ii/		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Araucária II	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliária Solar	Telefone: (54)99947-7810	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 367,50	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 252,00
Localização: média		Testada (m): 18
Valor: R\$ 110.000,00	Valor por m²: R\$ 436,51	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 18,00x14,00		



Elemento Comparativo 04	Endereço completo	Loteamento Bela Colina
https://solarimoveis.net.br/comprar/terreno-de-esquina-no-loteamento-bela-colina/		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Bela Colina	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliária Solar	Telefone: (54)99947-7810	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 367,50	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 367,50
Localização: média		Testada (m): 15
Valor: R\$ 180.000,00	Valor por m²: R\$ 489,80	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida:		



Elemento Comparativo 05	Endereço completo	Rua Anério Borges
https://solarimoveis.net.br/comprar/terreno-no-loteamento-araucaria-ii-2/		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Araucária II	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliária Solar	Telefone: (54)99947-7810	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 250,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 250,00
Localização: média		Testada (m): 12,5
Valor: R\$ 115.000,00	Valor por m²: R\$ 460,00	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 12,50x20,00		



Elemento Comparativo 06	Endereço completo	esquina nas Ruas Valeriano Ughini com Julio de Castilhos
https://solarimoveis.net.br/comprar/terreno-de-esquina-no-bairro-sao-cristovao/		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Cristóvão	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliária Solar	Telefone: (54)99947-7810	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 325,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 325,00
Localização: média		Testada (m): 13
Valor: R\$ 470.000,00	Valor por m²: R\$ 1.446,15	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida: 13,00x25,00		



Elemento Comparativo 07	Endereço completo	Rua Aurélio Sossela
https://solarimoveis.net.br/comprar/terreno-no-bairro-sao-cristovao-proximo-ao-caminhodromo/		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Cristóvão	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliária Solar	Telefone: (54)99947-7810	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 343,75	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 343,75
Localização: média		Testada (m): 12,5
Valor: R\$ 280.000,00	Valor por m²: R\$ 814,55	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida:		



Elemento Comparativo 08	Endereço completo	Bairro São Paulo
http://www.imobiliariacompacta.com.br/64-terreno-em-tapejara-bairro-sao-paulo.html		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Paulo	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Compacta Negócios Imobiliários	Telefone: (54)99955-0790	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 310,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 310,00
Localização: média		Testada (m): 15,5
Valor: R\$ 150.000,00	Valor por m²: R\$ 483,87	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida: 15,50x20,00		



Elemento Comparativo 09	Endereço completo	Loteamento Araucária
https://realizaimobiliaria.net.br/imovel-247		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Paulo	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (54)3344-2899	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 262,50	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 262,50
Localização: média		Testada (m): 12,5
Valor: R\$ 95.000,00	Valor por m²: R\$ 361,90	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 12,50x21,00 Possui acilve		



Elemento Comparativo 10	Endereço completo	Bairro São Paulo
http://www.imobiliariacompacta.com.br/17-terreno-em-tapejara-bairro-sao-paulo.html		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Paulo	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Compacta Negócios Imobiliários	Telefone: (54)99955-0790	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 200,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 200,00
Localização: média		Testada (m): 10
Valor: R\$ 80.000,00	Valor por m²: R\$ 400,00	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 10,00x20,00		



Elemento Comparativo 11	Endereço completo	Rua Rui Barbosa
http://imobiliariasebben.com.br/site/imovel/detalhes/626-terreno-de-200m-no-bairro-sao-paulo		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Paulo	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Imobiliária Sebben	Telefone: (54)3344-2760	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 200,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 200,00
Localização: média		Testada (m): 12
Valor: R\$ 67.000,00	Valor por m²: R\$ 335,00	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida:		



Elemento Comparativo 12	Endereço completo	Rua Victor Greff
https://www.pinoquioimoveis.com.br/terrenos		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Paulo	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Pinoquio Imoveis	Telefone: (43)3376-7500	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 520,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 520,00
Localização: média		Testada (m): 13
Valor: R\$ 190.000,00	Valor por m²: R\$ 365,38	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 13,00x40,00		



Elemento Comparativo 13	Endereço completo	Bairro Nazaré
https://www.pinoquioimoveis.com.br/terrenos		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Nazaré	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Pinoquio Imoveis	Telefone: (43)3376-7500	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 360,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 360,00
Localização: média		Testada (m): 12
Valor: R\$ 130.000,00	Valor por m²: R\$ 361,11	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 12,00x30,00		



Elemento Comparativo 14	Endereço completo	Loteamento Adolpho Comiran
http://imobiliariavs.com.br/imovel.php?id=265		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Adolpho Comiran	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: VS Imobiliária	Telefone: (54)3344-0021	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 280,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 280,00
Localização: média		Testada (m): 12,5
Valor: R\$ 100.000,00	Valor por m²: R\$ 357,14	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida:		



Elemento Comparativo 15	Endereço completo	Loteamento Colussi
https://zulanimoveis.com.br/imovel/terreno-localizado-no-loteamento-colussi		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Colussi	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Zulian Imoveis	Telefone: (54)99644-4446	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 405,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 405,00
Localização: média		Testada (m): 15
Valor: R\$ 270.000,00	Valor por m²: R\$ 666,67	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 15,00x17,00		



Elemento Comparativo 16	Endereço completo	Bairro Centro
https://zulanimoveis.com.br/imovel/terreno-localizado-no-centro		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Centro	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Zulian Imoveis	Telefone: (54)99644-4446	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 255,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 255,00
Localização: boa		Testada (m): 13
Valor: R\$ 195.000,00	Valor por m²: R\$ 764,71	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 13,00x25,00		



Elemento Comparativo 17	Endereço completo	
https://realizaimobiliaria.net.br/imovel--270		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro:	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (54)99949-5303	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 325,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 325,00
Localização: média		Testada (m): 13
Valor: R\$ 195.000,00	Valor por m²: R\$ 600,00	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida:		



Elemento Comparativo 18	Endereço completo	
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro:	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (54)99949-5303	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 330,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 330,00
Localização: média		Testada (m): 11
Valor: R\$ 145.000,00	Valor por m²: R\$ 439,39	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 11,00x30,00 - Possui declive grande		



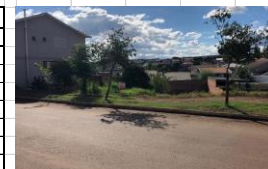
Elemento Comparativo 19	Endereço completo	Loteamento Adolpho Comiran
https://realizaimobiliaria.net.br/imovel--265		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Adolpho Comiran	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (54)99949-5303	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 275,20	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 275,20
Localização: média		Testada (m): 13,53
Valor: R\$ 115.000,00	Valor por m²: R\$ 417,88	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida: 13,53x20,34		



Elemento Comparativo 20	Endereço completo	Loteamento Araucária
https://realizaimobiliaria.net.br/imovel--247		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Paulo	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (54)99949-5303	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 240,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 240,00
Localização: média		Testada (m): 12
Valor: R\$ 95.000,00	Valor por m²: R\$ 395,83	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 12,00x20,00 Possui aclave		



Elemento Comparativo 21	Endereço completo	Avenida Sete de Setembro
https://realizaimobiliaria.net.br/imovel--156		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Paulo	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (43)3376-7500	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 576,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 576,00
Localização: média		Testada (m): 26,5
Valor: R\$ 480.000,00	Valor por m²: R\$ 833,33	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 26,50x21,74		



Elemento Comparativo 22	Endereço completo	Rua Giocondo Canali
https://realizaimobiliaria.net.br/imovel-121		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: São Pauço	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (43)3376-7500	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 360,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 360,00
Localização: média		Testada (m): 13
Valor: R\$ 160.000,00	Valor por m²: R\$ 444,44	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida: 13,00x20,00		
Elemento Comparativo 23	Endereço completo	Rua João Manuel Bernardes
https://realizaimobiliaria.net.br/imovel-6		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Bairro Nazaré	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Realiza Negócios Imobiliários	Telefone: (43)3376-7500	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 169,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 169,00
Localização: média		Testada (m): 13
Valor: R\$ 115.000,00	Valor por m²: R\$ 680,47	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 13,00x13,00		
Elemento Comparativo 24	Endereço completo	Rua Antonio Batista Dorneles
http://www.airtonimoveis.com/imoveis.php?categoria=4		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Favaretto	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Airton Imóveis	Telefone: (54)98118-4095	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 244,80	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 244,80
Localização: média		Testada (m): 12
Valor: R\$ 135.000,00	Valor por m²: R\$ 551,47	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida: 12,00x20,40		
Elemento Comparativo 25	Endereço completo	Rua Fiorino Callegari
http://www.airtonimoveis.com/imoveis.php?categoria=4		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Loteamento Colussi	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Airton Imóveis	Telefone: (54)98118-4095	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 390,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 390,00
Localização: média		Testada (m): 13
Valor: R\$ 230.000,00	Valor por m²: R\$ 589,74	Múltiplas Frentes: Sim
Descrição Resumida:		
Elemento Comparativo 26	Endereço completo	Rua Ângelo Dalzoto
https://moveisestrategia.com.br/imoveis/terreno-localizado-na-rua-angelo-dalzoto-para-venda		
Empreendimento: Terreno	Data: 16/08/2022	Referência:
Bairro: Sol Poente	Cidade: Tapejara	UF: RS
Informante: Estratégia Negócios Imobiliários	Telefone: (54)99904-7371	Tipo: Residencial
Área do Terreno (m²): 336,00	Área Comum (m²):	Área Total (m²): 336,00
Localização: boa		Testada (m): 12
Valor: R\$ 180.000,00	Valor por m²: R\$ 535,71	Múltiplas Frentes: Não
Descrição Resumida:		



10 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – TERRENO

Para a avaliação do terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme subitem 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14.653-2:2011, baseado no processo de tratamento por regressão linear aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando, motivo este pela escolha deste método.

Pressupõe-se que as características fornecidas ao signatário estejam corretas e que as informações fornecidas por terceiros merecem fé.

Não são efetuadas investigações no que concerne a penhor civil, alienação fiduciária, "leasing" e outros ônus que possam recair sobre bens em avaliação, por não se integrarem ao objetivo desta avaliação.

Intervalo de Confiabilidade

O valor da avaliação é obtido a partir da homogeneização dos dados amostrais em relação as características observadas tanto dos dados amostrais quanto do imóvel avaliando, e considerando o intervalo de confiança de 80% para cada fator, obtemos os intervalos de confiabilidade:

Imóvel	Área (m²)	Mínimo Calculado (R\$/m²)	Valor	Amplitude Intervalo de Confiança (80%)	Unitário Calculado (R\$/m²)	Valor	Máximo Calculado (R\$/m²)	Valor	Amplitude Intervalo de Confiança (80%)
	161,00	647,02	104.170,22	16,14	771,58	124.224,38	920,12	148.139,32	19,25

Campo de Arbítrio

Imóvel	Área (m²)	Mínimo Calculado (R\$/m²)	Valor	Amplitude Intervalo de Confiança (80%)	Unitário Calculado (R\$/m²)	Valor	Máximo Calculado (R\$/m²)	Valor	Amplitude Intervalo de Confiança (80%)	
	161,00	655,85	105.591,85	15,00	771,58	124.224,38	887,32	142.858,52	15,00	
Valor Total (médio):						R\$124.224,38				

11 – Dados Utilizados

Foram pesquisados 26 dados amostrais, sendo que todos eles se encontram na cidade de Tapejara/RS, relacionados e descritos no item 09 deste Laudo, deste total 19 amostras foram consideradas no tratamento estatístico.

Da...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do ...	Localização	Área total	Múltiplas Fre...	* Testada	Valor unitário
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Anelo Dalzotto	Sol Poente	Imobiliaria Solar	(54)99947-78...	3.00	357.60	0	12.00	601.23
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Loteamento Rovani	Loteamento Rovani	Imobiliaria Solar	(54)99947-78...	2.00	225.00	1	15.00	844.44
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Loteamento Araucária II	Loteamento Araucária II	Imobiliaria Solar	(54)99947-78...	2.00	252.00	0	18.00	436.51
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Loteamento Bela Colina	Loteamento Bela Colina	Imobiliaria Solar	(54)99947-78...	2.00	367.50	1	15.00	489.80
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Anélio Boroes	Loteamento Araucária II	Imobiliaria Solar	(54)99947-78...	2.00	250.00	0	12.50	460.00
6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	esquina nas Ruas Valeriano Uchin...	São Cristóvão	Imobiliaria Solar	(54)99947-78...	2.00	325.00	1	13.00	1.446.15
7	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Aurélio Sossela	São Cristóvão	Imobiliaria Solar	(54)99947-78...	2.00	343.75	0	12.50	814.55
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bairro São Paulo	São Paulo	Compacta Neoóci...	(54)99955-07...	2.00	310.00	1	15.50	483.87
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Loteamento Araucária	São Paulo	Realiza Neoóci...	(54)3344-2899	2.00	262.50	0	12.50	361.90
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bairro São Paulo	São Paulo	Compacta Neoóci...	(54)99955-07...	2.00	200.00	0	10.00	400.00
11	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Rui Barbosa	São Paulo	Imobiliaria Sebben	(54)3344-2760	2.00	200.00	0	12.00	335.00
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Victor Greff	São Paulo	Pinoquio Imoveis	(43)3376-7500	2.00	520.00	0	13.00	365.38
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bairro Nazaré	Nazaré	Pinoquio Imoveis	(43)3376-7500	2.00	360.00	0	12.00	361.11
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Loteamento Adolho Comiran	Loteamento Adolho Comiran	VS Imobiliária	(54)3344-0021	2.00	280.00	0	12.50	357.14
15	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Loteamento Colussi	Loteamento Colussi	Zulian Imoveis	(54)99644-44...	2.00	405.00	0	15.00	666.67
16	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bairro Centro	Centro	Zulian Imoveis	(54)99644-44...	3.00	255.00	0	13.00	764.71
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	Realiza Neoóci...	(54)99949-53...	2.00	325.00	1	13.00	600.00
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	Realiza Neoóci...	(54)99949-53...	2.00	330.00	0	11.00	439.39
19	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Loteamento Adolho Comiran	Loteamento Adolho Comiran	Realiza Neoóci...	(54)99949-53...	2.00	275.20	1	13.53	417.88
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Loteamento Araucária	São Paulo	Realiza Neoóci...	(54)99949-53...	2.00	240.00	0	12.00	395.83
21	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Avenida Sete de Setembro	São Paulo	Realiza Neoóci...	(43)3376-7500	2.00	576.00	0	26.50	833.33
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Giocondo Canali	São Paulo	Realiza Neoóci...	(43)3376-7500	2.00	360.00	1	13.00	444.44
23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua João Manuel Bernardes	Bairro Nazaré	Realiza Neoóci...	(43)3376-7500	2.00	169.00	0	13.00	680.47
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Antonio Batista Dornelles	Loteamento Favaretto	Airton Imóveis	(54)98118-40...	2.00	244.80	0	12.00	551.47
25	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Fiorino Calceolari	Loteamento Colussi	Airton Imóveis	(54)98118-40...	2.00	390.00	1	13.00	589.74
26	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Anelo Dalzotto	Sol Poente	Estratégia Neoóci...	(54)99904-73...	3.00	336.00	0	12.00	535.71

- Aproveitado

- Não aproveitado

12 – Tratamento dos Dados e Identificação dos Resultados da Avaliação

SisDEA Home - Modelagem de Dados

23/09/2022
 Prefeitura de Tapejara 17 - 19

Variáveis	Transf.	Elasti...	t Calcula...	Sig.(%)	Coef. RL	Coef. RNL	Média	Mínimo	Máximo
Localização	x	49,64...	2,99	0,91%	0,403049		2,11	2,00	3,00
Área total	ln(x)	-5,23%	-3,08	0,76%	-0,492277		304,18	169,00	520,00
Múltiplas Frentes	x	43,44...	4,02	0,11%	0,360748		0,32	0,00	1,00
Testada									
Valor unitário	ln(y)		9,28	0,00%	8,011104		494,65	357,14	844,44

1/1





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Jecika Gomes
Modelo:	Município de Tapejara
Data do modelo:	sexta-feira, 23 de setembro de 2022
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	19

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Multiplas Frentes	Numérica	Dicotomica	1 - se for avenida 0 - se for estrada ou rua	Sim
Testada	Numérica	Quantitativa	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Localização	2,00	3,00	1,00	2,11
Área total	169,00	520,00	351,00	304,18
Multiplas Frentes	0,00	1,00	1,00	0,32
Valor unitário	357,14	844,44	487,30	494,65

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,7699511 / 0,7771432
Coefficiente de determinação:	0,5928248
Fisher - Snedecor:	7,28
Significância do modelo (%):	0,31

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,612	3	0,204	7,280
Não Explicada	0,421	15	0,028	
Total	1,033	18		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,011103986 + 0,4030489823 * \text{Localização} - 0,4922770435 * \ln(\text{Área total}) + 0,3607477081 * \text{Multiplas Frentes}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +2930,883904 * e^{(+0,4030489823 * \text{Localização})} * e^{(-0,4922770435 * \ln(\text{Área total}))} * e^{(+0,3607477081 * \text{Multiplas Frentes})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor unitário = $+3014,242958 * e^{(+0,4030489823 * \text{Localização}) * e^{(-0,4922770435 * \ln(\text{Área total}) * e^{(+0,3607477081 * \text{Múltiplas Frentes})}}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+3056,80739 * e^{(+0,4030489823 * \text{Localização}) * e^{(-0,4922770435 * \ln(\text{Área total}) * e^{(+0,3607477081 * \text{Múltiplas Frentes})}}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Localização	x	2,99	0,91
Área total	ln(x)	-3,08	0,76
Múltiplas Frentes	x	4,02	0,11
Valor unitário	ln(y)	9,28	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Localização	x1	0,00	0,22	-0,23	0,24
Área total	x2	0,22	0,00	0,26	-0,25
Múltiplas Frentes	x3	-0,23	0,26	0,00	0,45
Valor unitário	y	0,24	-0,25	0,45	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Localização	x1	0,00	0,56	0,61	0,61
Área total	x2	0,56	0,00	0,62	0,62
Múltiplas Frentes	x3	0,61	0,62	0,00	0,72
Valor unitário	y	0,61	0,62	0,72	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,40	6,33	0,07	1,1412%	0,436076	0,09558800
2	6,74	6,51	0,23	3,3678%	1,355181	0,26271400
3	6,08	6,10	-0,02	-0,2695%	-0,097809	0,00027900
4	6,19	6,27	-0,08	-1,2304%	-0,455068	0,01393900
5	6,13	6,10	0,03	0,5238%	0,191759	0,00108800

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

8	6,18	6,35	-0,17	-2,7848%	-1,027977	0,06443700
9	5,89	6,08	-0,18	-3,1186%	-1,097106	0,03346300
10	5,99	6,21	-0,22	-3,6301%	-1,298760	0,10764800
12	5,90	5,74	0,16	2,7513%	0,969468	0,41781200
13	5,89	5,92	-0,03	-0,5166%	-0,181682	0,00195900
14	5,88	6,04	-0,17	-2,8104%	-0,986452	0,02714200
17	6,40	6,33	0,07	1,0353%	0,395451	0,00938300
18	6,09	5,96	0,12	2,0203%	0,734156	0,02243500
20	5,98	6,12	-0,14	-2,3111%	-0,825391	0,02206000
22	6,10	6,28	-0,18	-3,0104%	-1,095992	0,07812000
23	6,52	6,29	0,23	3,5401%	1,378871	0,27822400
24	6,31	6,11	0,20	3,2178%	1,212947	0,04541900
25	6,38	6,24	0,14	2,1745%	0,828405	0,05257300
26	6,28	6,36	-0,07	-1,1622%	-0,436076	0,09558800

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Ti...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast
	Localiz...	2,0000	2,99	0,403049	x	49,64%
	Área to...	304,1789	-3,08	-0,492277	ln(x)	-5,23%
	Multipl...	0,0000	4,02	0,360748	x	43,44%
	Valor u...	404,4592	9,28	8,011104	ln(y)	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

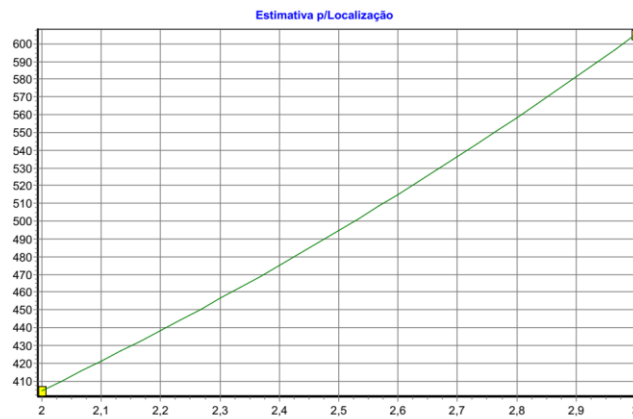


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

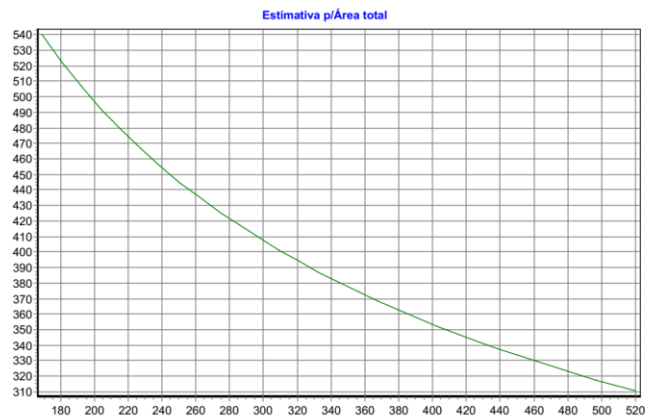
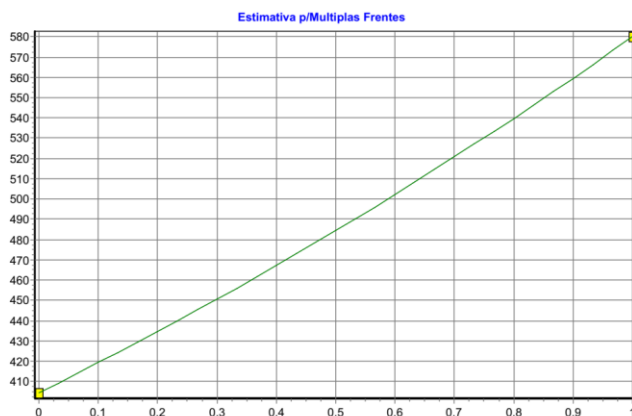
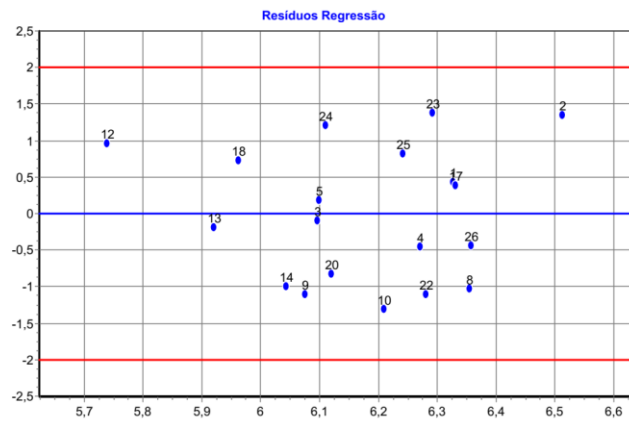


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Da...	Observado	Estimado	Residuo	Residuo...	Residuo/DP E...	Residuo/DP R...	Varição Inicial	Varição Resi...	Varição Expli...
1	6,39897800	6,32595000	0,07302...	1,14%	0,48	0,44	4,84%	1,27%	7,29%
2	6,73867400	6,51172800	0,22694...	3,37%	1,95	1,36	30,71%	12,24%	43,39%
3	6,07881100	6,09519100	-0,01638...	-0,27%	-0,08	-0,10	0,90%	0,06%	1,48%
4	6,19399700	6,27020500	-0,07620...	-1,23%	-0,44	-0,46	0,03%	1,38%	-0,89%
5	6,13122600	6,09911300	0,03211...	0,52%	0,17	0,19	0,19%	0,25%	0,15%
8	6,18181600	6,35396700	-0,17215...	-2,78%	-1,03	-1,03	0,00%	7,04%	-4,83%
9	5,89136800	6,07509500	-0,18372...	-3,12%	-0,83	-1,10	7,81%	8,02%	7,66%
10	5,99146500	6,20896200	-0,21749...	-3,63%	-1,10	-1,30	3,28%	11,25%	-2,20%
12	5,90093800	5,73858600	0,16235...	2,75%	0,62	0,97	7,29%	6,27%	8,00%
13	5,88918300	5,91960800	-0,03042...	-0,52%	-0,13	-0,18	7,93%	0,22%	13,23%
14	5,87812800	6,04332400	-0,16519...	-2,81%	-0,73	-0,99	8,56%	6,49%	9,98%
17	6,39693000	6,33070500	0,06622...	1,04%	0,44	0,40	4,75%	1,04%	7,29%
18	6,08538700	5,96244200	0,12294...	2,02%	0,58	0,73	0,78%	3,59%	-1,14%
20	5,98098500	6,11920900	-0,13822...	-2,31%	-0,67	-0,83	3,66%	4,54%	3,05%
22	6,09681500	6,28035600	-0,18354...	-3,01%	-1,02	-1,10	0,60%	8,01%	-4,49%
23	6,52278400	6,29187100	0,23091...	3,54%	1,59	1,38	11,68%	12,68%	10,99%
24	6,31258700	6,10946100	0,20312...	3,22%	1,15	1,21	1,82%	9,81%	-3,67%
25	6,37968200	6,24095300	0,13872...	2,17%	0,87	0,83	4,04%	4,58%	3,67%
26	6,28359300	6,35662100	-0,07302...	-1,16%	-0,46	-0,44	1,13%	1,27%	1,04%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



Dados	Observado	Estimado	Residuo	Residuo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	601,23	558,89	42,34	7,04%	0,48	0,44
2	844,44	672,99	171,45	20,30%	1,95	1,36
3	436,51	443,72	-7,21	-1,65%	-0,08	-0,10
4	489,80	528,59	-38,79	-7,92%	-0,44	-0,46
5	460,00	445,46	14,54	3,16%	0,17	0,19
8	483,87	574,77	-90,90	-18,79%	-1,03	-1,03
9	361,90	434,89	-72,99	-20,17%	-0,83	-1,10
10	400,00	497,18	-97,18	-24,30%	-1,10	-1,30
12	365,38	310,62	54,76	14,99%	0,62	0,97
13	361,11	372,27	-11,16	-3,09%	-0,13	-0,18
14	357,14	421,29	-64,15	-17,96%	-0,73	-0,99
17	600,00	561,55	38,45	6,41%	0,44	0,40
18	439,39	388,56	50,83	11,57%	0,58	0,73
20	395,83	454,51	-58,68	-14,82%	-0,67	-0,83
22	444,44	533,98	-89,54	-20,15%	-1,02	-1,10
23	680,47	540,16	140,31	20,62%	1,59	1,38
24	551,47	450,10	101,37	18,38%	1,15	1,21
25	589,74	513,35	76,39	12,95%	0,87	0,83
26	535,71	576,30	-40,59	-7,58%	-0,46	-0,44



Gráfico de Valores Estimados x Observados

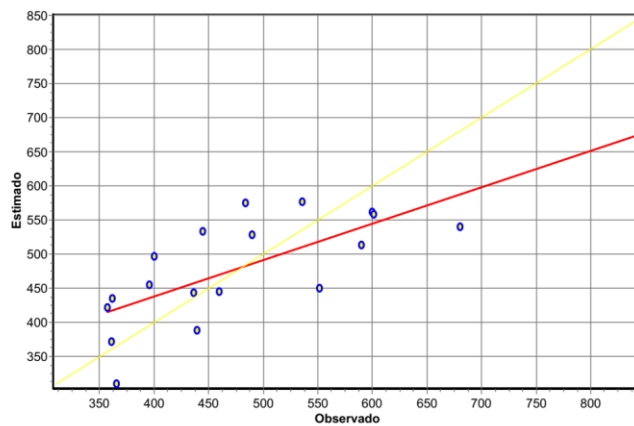
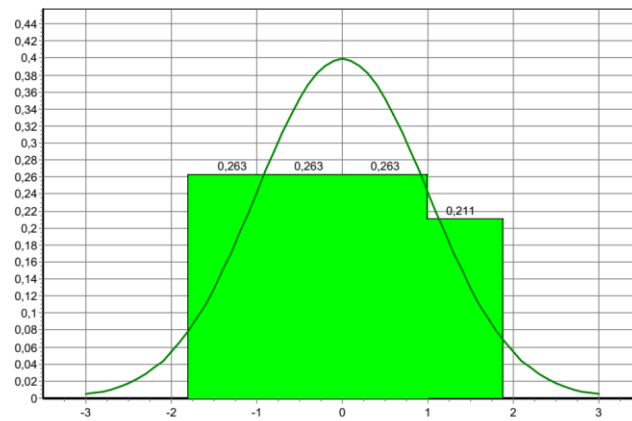
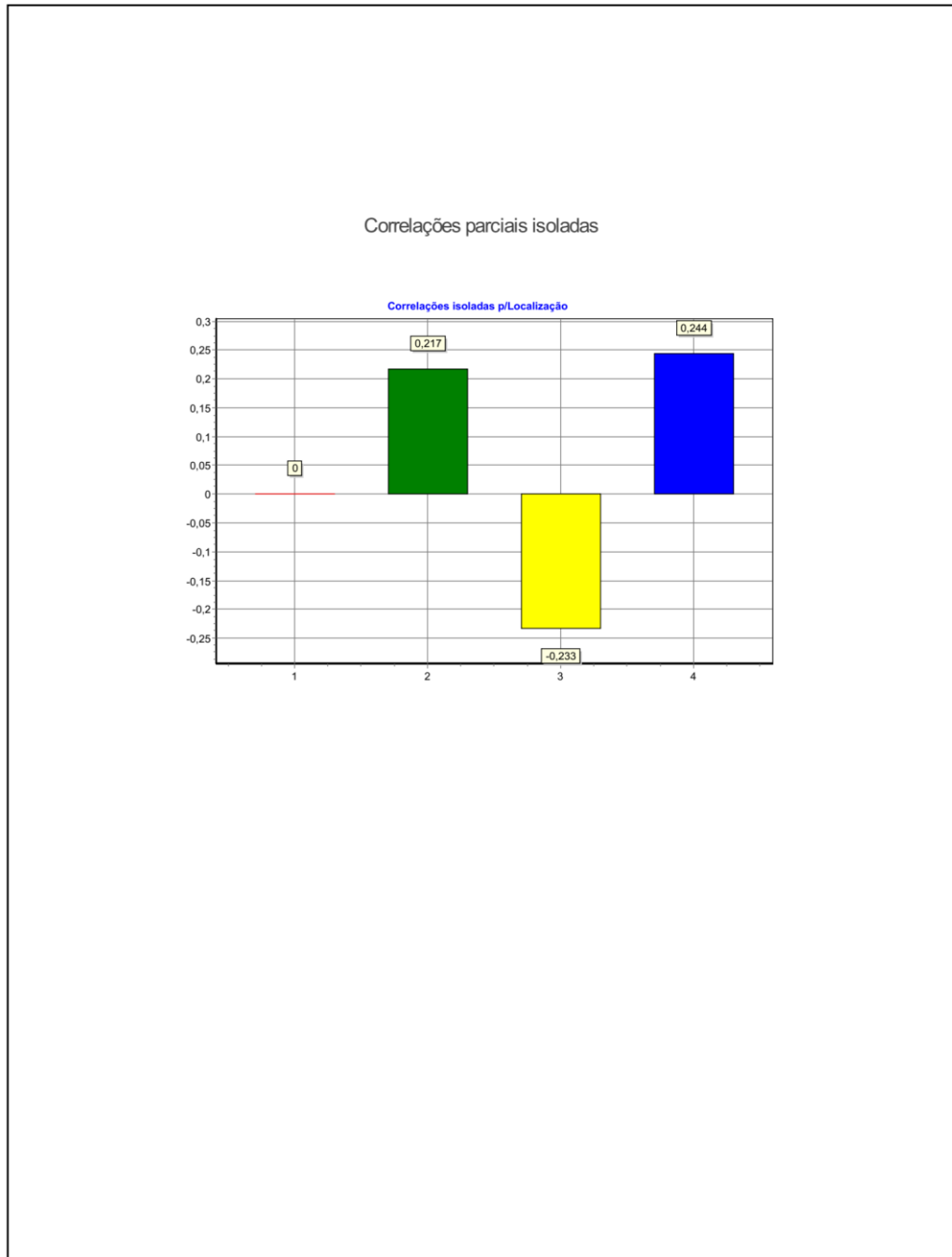


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



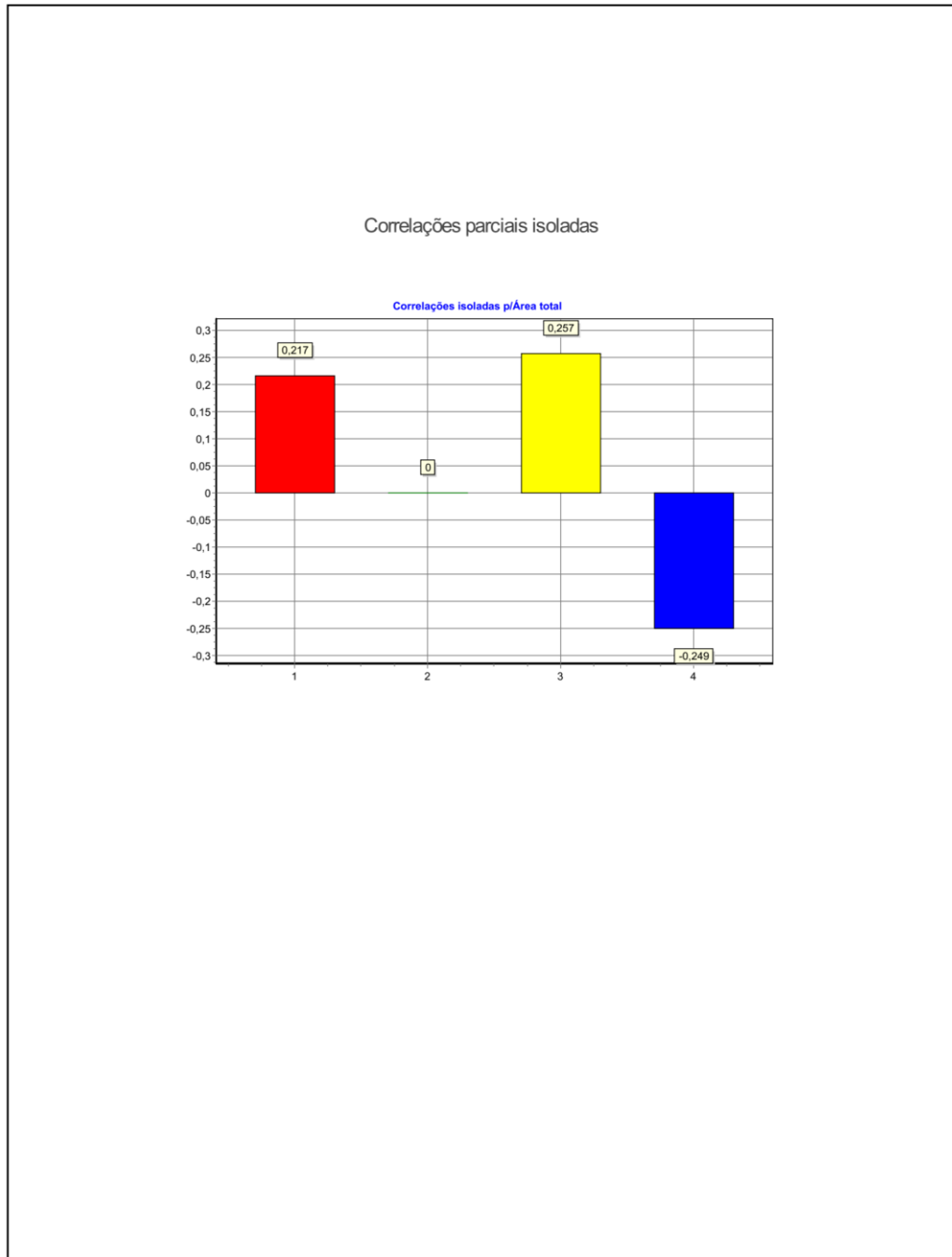
3/3

Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	y
	Localização	x	x1	0	0,22	-0,23	0,24
	Área total	ln(x)	x2	0,22	0	0,26	-0,25
	Múltiplas Frentes	x	x3	-0,23	0,26	0	0,45
	Valor unitário	ln(y)	y	0,24	-0,25	0,45	0



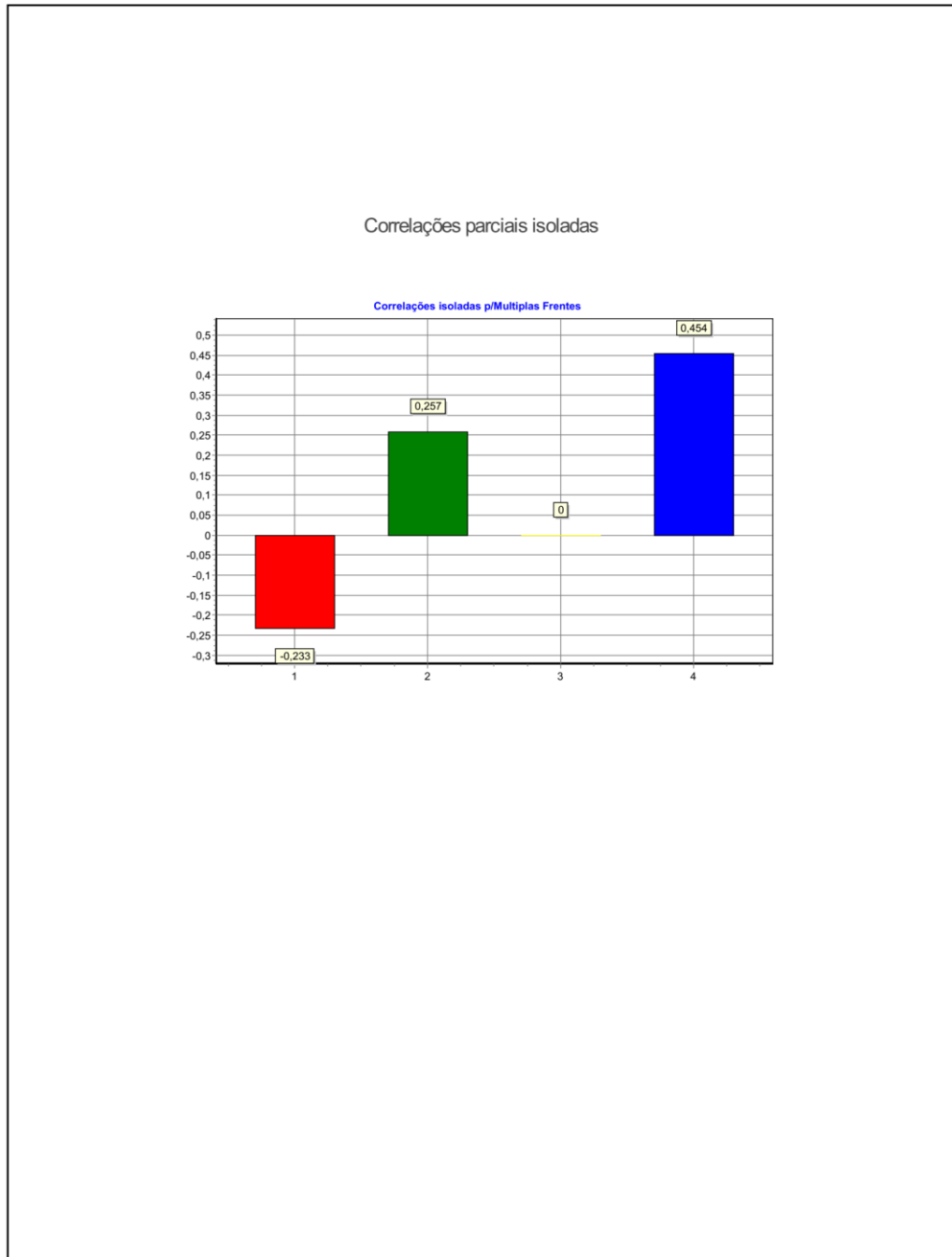
2/5





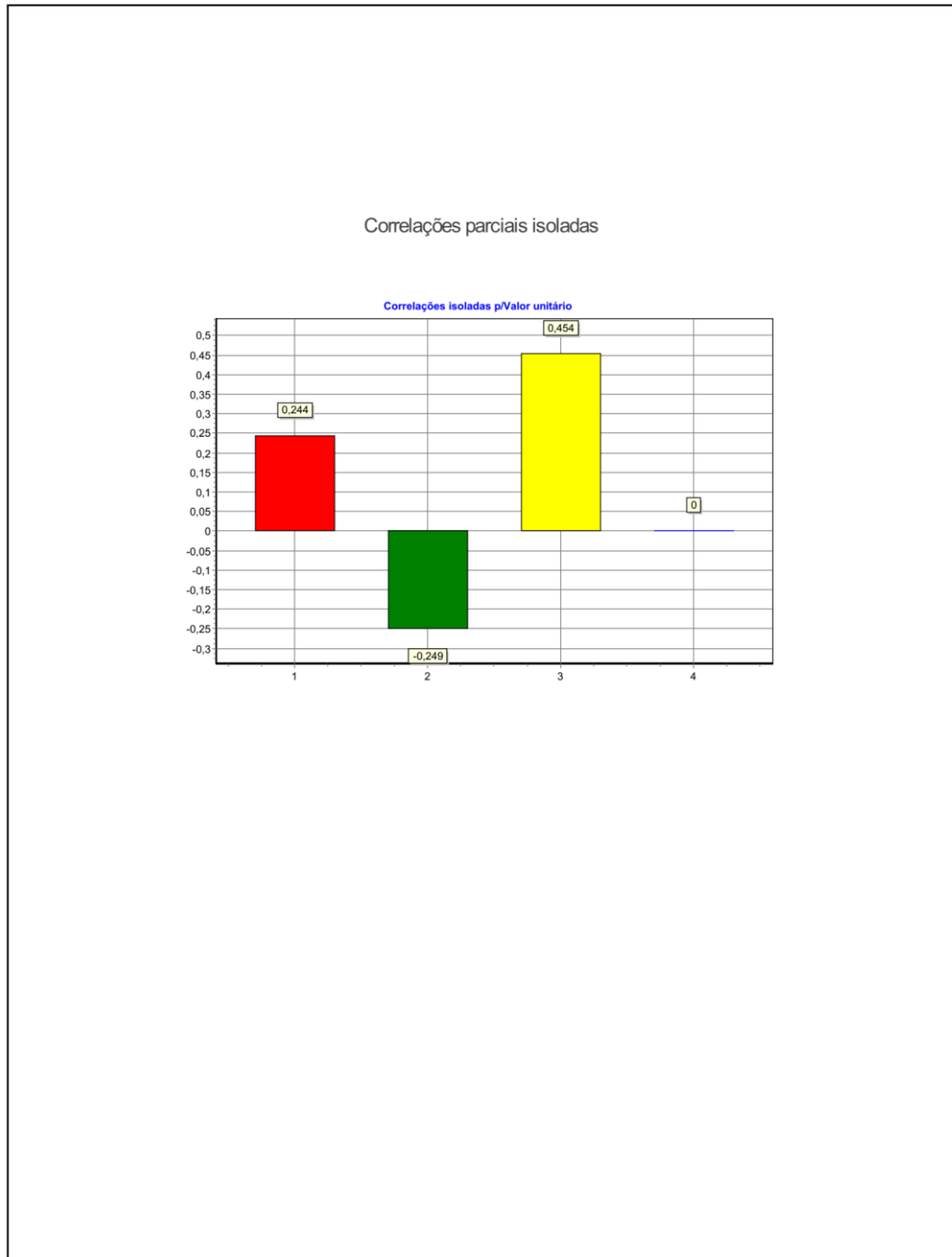
3/5





4/5





5/5



Modelo:

MUNICÍPIO DE TAPEJARA

Data de Referência:

sexta-feira, 23 setembro de 2022

Dados para a projeção de valores:

- Localização = 2,00
- Endereço = Rua 20 de Setembro
- Bairro = Centro

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Mínimo (16,14%) = R\$647,02
- Médio = R\$771,58
- Máximo (19,25%) = R\$920,12

Valor Total para o terreno

- Mínimo = R\$104.170,22
- Médio = R\$124.224,38
- Máximo = R\$148.139,32

Intervalo Predição para o terreno

- Mínimo = R\$93.389,66
- Máximo = R\$165.240,74
- Mínimo (24,82%) = 580,06/m²
- Máximo (33,02%) = 1.026,34/m²

Resultados para o campo de arbítrio para o terreno

- Mínimo = R\$107.201,85
- Máximo = R\$142.858,52
- Mínimo (15,00%) = R\$665,85/m²
- Máximo (15,00%) = R\$887,32/m²

13 - Resultado da avaliação e data de referência

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO				
		MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
VALOR DO TERRENO	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - REGRESSÃO LINEAR	R\$104.170,22	R\$124.224,38	R\$148.139,32
TOTAL		R\$104.170,22	R\$124.224,38	R\$148.139,32
Na prática		R\$105.000,00	R\$125.000,00	R\$149.000,00

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor do imóvel, na data de 25 de agosto de 2022 (Método Evolutivo):

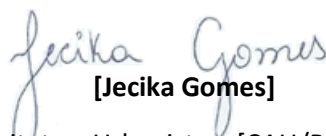
R\$ 125.000,00

(CENTO E VINTE E CINCO MIL REAIS)

14 - Qualificação legal do Profissional Responsável pela Avaliação

Jecika Gomes
CAU/RS 13564705
Marau – RS

Carazinho, 23 de setembro de 2022.


[Jecika Gomes]

Arquiteta e Urbanista – [CAU/RS- 13564705]

15 - Anexos

Anexo I: RRT

Anexo II: Tabelas Especificação da Avaliação – Regressão Linear

Anexo III: Memória de Cálculo

Anexo IV: Relatório Fotográfico



Anexo I – RRT

**CAU/BR** Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12426430



Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: JECIKA GOMES CPF: 027.XXX.XXX-71
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista Nº do Registro: 00A1356470

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: QUALITECK AVALIACAO E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA CNPJ: 18.XXX.XXX/0001-50
Nº Registro: PJ28964-7

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM12426430I00CT001 Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL
Data de Cadastro: 28/09/2022 Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 29/09/2022 Forma de Participação: INDIVIDUAL
Tipologia: Público

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$108,69 Pago em: 28/09/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**

Contratante: MUNICÍPIO DE TAPEJARA CPF/CNPJ: 87.XXX.XXX/0001-42
Tipo: Pessoa jurídica de direito público Data de Início: 01/09/2022
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,01 Data de Previsão de Término:
30/09/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 99950000 Nº: SN
Logradouro: 20 DE SETEMBRO Complemento:
Bairro: CENTRO Cidade: TAPEJARA
UF: RS Longitude: Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO - MATRICULA 26.028

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO Quantidade: 1
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO Unidade: unidade





RRT 12426430



Verificar Autenticidade

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 99950000	Nº: SN	
Logradouro: 20 DE SETEMBRO	Complemento:	
Bairro: CENTRO	Cidade: TAPEJARA	
UF: RS	Longitude:	Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO - MATRÍCULA 26.030

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: unidade

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 99950000	Nº: SN	
Logradouro: 20 DE SETEMBRO	Complemento:	
Bairro: CENTRO	Cidade: TAPEJARA	
UF: RS	Longitude:	Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO - MATRÍCULA 29.146

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: unidade

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM12426430I00CT001	MUNICÍPIO DE TAPEJARA	INICIAL	28/09/2022

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações





CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12426430



Verificar Autenticidade

cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista JECIKA GOMES, registro CAU nº 00A1356470, na data e hora: 28/09/2022 14:49:56, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode. Documento Impresso em: 30/09/2022 às 12:41:33 por: siccau, ip 10.128.0.1.

www.caubr.gov.br

Página 3/3



Anexo II - Tabelas Especificação da Avaliação - Regressão Linear

Item	Descrição	Grau			PONTUAÇÃO
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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	2
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	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	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	2
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
TOTAL DA PONTUAÇÃO					14

Graus	III	II	I	SOMA
Pontos mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30	≤ 40	≤ 50
	Mín: R\$ 647,02/m ²	Méd: R\$ 771,58/m ²	Máx: R\$ 920,12/m ²
A amplitude do intervalo é de 35,39% = (Máx - Mín) / Méd			
GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO			II

Anexo III – Documentação

Engenharia nº 02 900



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE TAPEJARA
REGISTRO DE IMÓVEIS
GELSO JOSÉ FELINI - REGISTRADOR DESIGNADO

Página 1 de 2

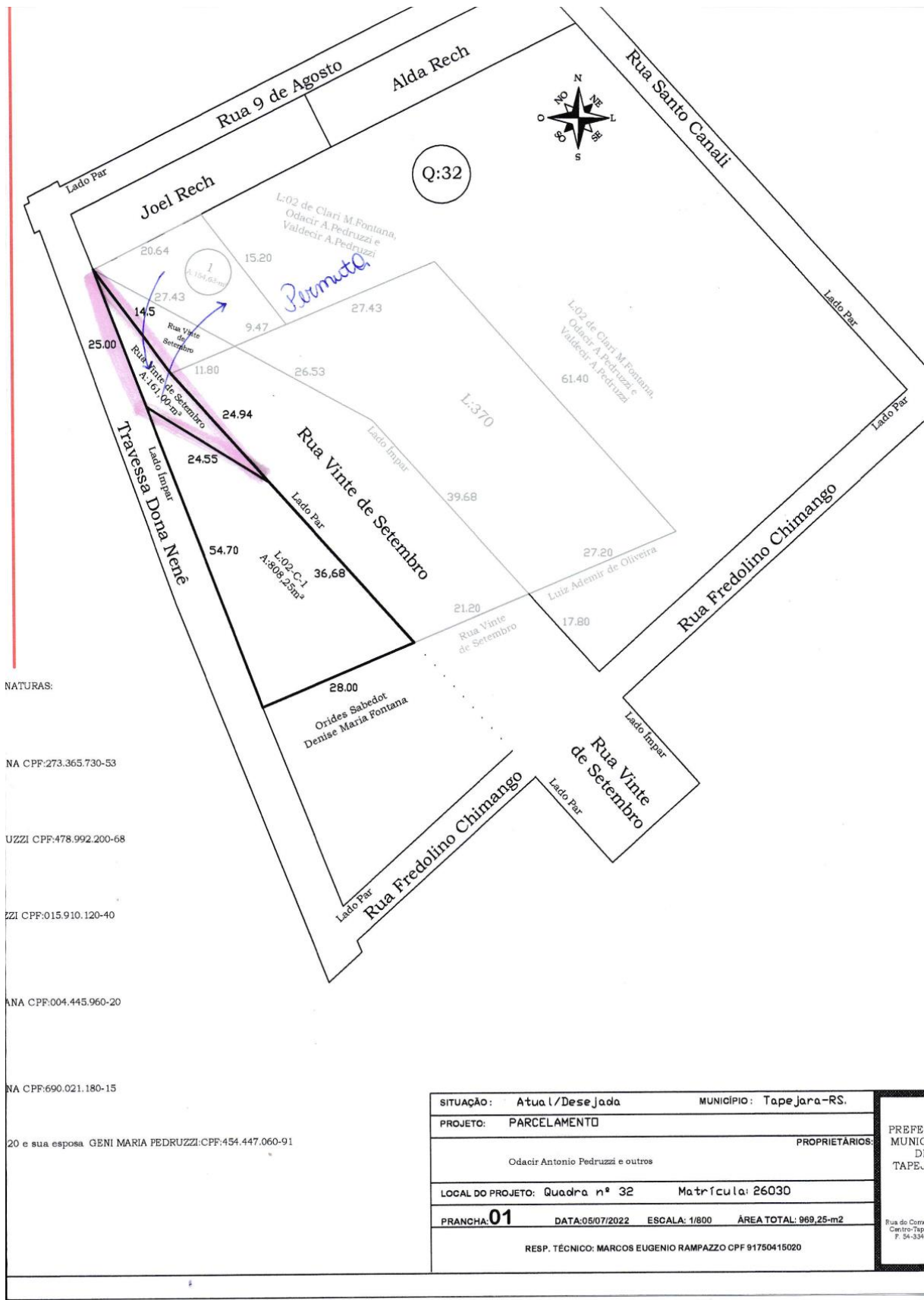
CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que esta imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde a reprodução autêntica, de inteiro teor, da ficha a que se refere:

MATRICULA		Ofício de Registro de Imóveis	Fls.	Matrícula
	Comarca de Tapejara - RS	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	1	26.030
	Tapejara, 21 de agosto de 2017			
<p>IMÓVEL: <u>UM LOTE URBANO</u>, sob nº 02-C, da quadra nº 32, de forma irregular, sem benfeitorias, com área superficial de 969,25-m² (novecentos e sessenta e nove metros e vinte e cinco decímetros quadrados), situado com frente no lado ímpar da Travessa Dona Nene, esquina com a Rua Vinte de Setembro, nesta cidade, no quarteirão formado por essas e pelas Ruas Nove de Agosto, Santo Canali e Fredolino Chimango, com as seguintes confrontações e medidas: ao NORDESTE, com a Rua Vinte de Setembro, onde mede 14,50 metros; e, com posse de Oreste Ângelo Pedruzzi, onde mede 61,62 metros; ao OESTE, com a Travessa Dona Nene, onde mede 79,70 metros; e, ao SUL, com o lote de Orides Sabedot e Denise Maria Fontana, onde mede 28,00 metros.</p> <p>PROPRIETÁRIOS: 1) <u>HONORINO FONTANA</u>, brasileiro, viúvo, aposentado, inscrito no CPF sob nº 004.445.960-20, portador da Carteira de Identidade nº 8039499556-SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Araújo Lima, nº 50, Bairro Santa Maria, na cidade de Passo Fundo-RS, que possui a fração ideal de 161.5411-m²; 2) <u>PERICLES FONTANA</u>, brasileiro, separado consensualmente, autônomo, inscrito no CPF sob nº 273.365.730-53, portador da Carteira de Identidade nº 1011123716-SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Santiago, nº 577, Vila Luiza, na cidade de Passo Fundo-RS, que possui a fração ideal de 80.7712-m²; 3) <u>LUCIANA FONTANA</u>, brasileira, solteira, maior, comerciária, inscrita no CPF sob nº 690.021.180-15, portadora da Carteira de Identidade nº 2045375256-SJS/RS, residente e domiciliada na Rua Araújo Lima, nº 50, Bairro Santa Maria, na cidade de Passo Fundo-RS, que possui a fração ideal de 80.7712-m²; 4) <u>DARLAN PEDRUZZI</u>, assistente de vendas, inscrito no CPF sob nº 015.910.120-40, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 04339111480-DETRAN/RS, expedida em 25/03/2013, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 11.11.2015, com <u>DÉBORA RECH PEDRUZZI</u>, (assistente financeira, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 04694429566-DETRAN/RS, expedida em 27/09/2013, inscrita no CPF sob nº 020.444.590-60), brasileiros, residentes e domiciliados na Rua do Comércio, nº 730, nesta cidade, que possui a fração ideal de 161.5411-m², cuja fração <u>não se comunica</u> com a sua cônjuge, em virtude de ter adquirido a mesma antes da constância de seu casamento; 5) <u>DIVA MANTO PEDRUZZI</u>, brasileira, viúva, industrial e aposentada, inscrita no CPF sob nº 478.992.200-68, portadora da Carteira de Identidade nº 1047924731-SSP/RS, expedida em 20/01/2014, residente e domiciliada na Rua Nove de Agosto, nº 95, nesta cidade, que possui a fração ideal de 161.5411-m²; e, 6) <u>ODACIR ANTÔNIO PEDRUZZI</u>, engenheiro agrônomo, inscrito no CPF sob nº 065.838.229-20, portador da Carteira de Identidade nº 4015795356-SJS/RS, e sua esposa <u>GENI MARIA PEDRUZZI</u>, professora aposentada, portadora da Carteira de Identidade nº 4118350273-SSP/SP, expedida em 18/11/2010, inscrita no CPF sob nº 454.447.060-91, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 27.07.1974, residentes e domiciliados na Rua Fredolino Chimango, nº 89, nesta cidade, que possuem a fração ideal de 323.0843-m².</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 18309, do Livro 2, desta Serventia.</p>				
(Continua no Verso)				

Continua na Próxima Página -

Rua do Comércio, 880 - Tapejara/RS - CEP:99.950-000 - Fone: (54) 3344-1545
Email: registrotapejara@netvisual.com.br - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS





Anexo IV – Relatório Fotográfico

