



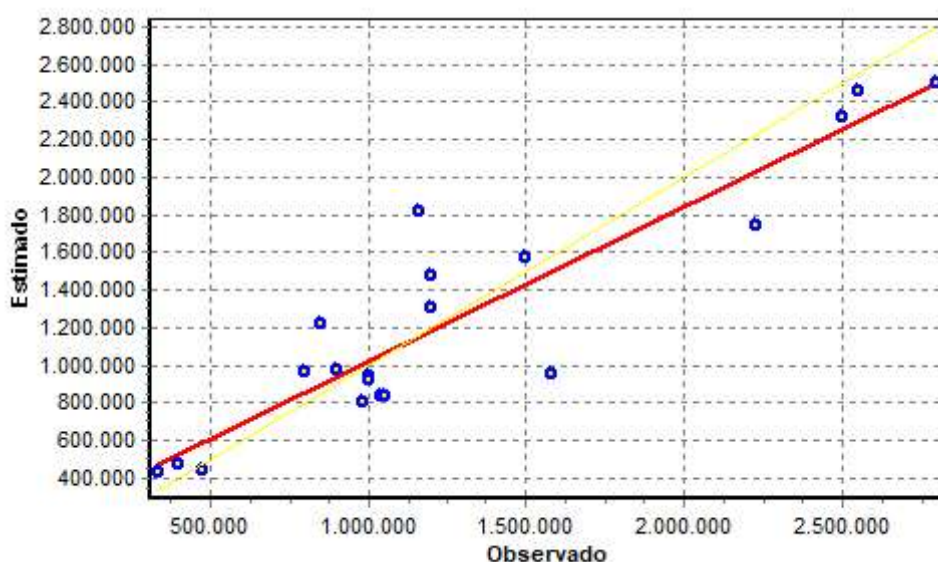
CNPJ 31.329.786/0001-19

CREA PJ 260836

(51) 98114-7492

ASFALTO	0,09	0,76
RENTA IBGE	0,68	0,80
ÁREA TOTAL	0,50	0,06
VALOR TOTAL	0,64	0,76
ÁREA TOTAL	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
ASFALTO	0,19	0,24
RENTA IBGE	0,31	0,12
LOCALIZAÇÃO	0,50	0,06
VALOR TOTAL	0,61	0,44
VALOR TOTAL	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
ASFALTO	0,60	0,82
RENTA IBGE	0,45	0,55
LOCALIZAÇÃO	0,64	0,76
ÁREA TOTAL	0,61	0,44

ADERÊNCIA DO MODELO



Dado	Observado	Estimado
1	1.500.000,00	1.577.220,06
2	980.000,00	801.768,95
3	1.200.000,00	1.301.178,18
4	1.000.000,00	946.116,86
5	2.500.000,00	2.321.091,23
6	1.050.000,00	834.440,07
8	335.100,00	433.311,08
9	1.580.000,00	956.570,16
10	398.000,00	474.080,35
11	798.000,00	960.311,61
12	477.000,00	438.871,51
14	1.200.000,00	1.478.127,41
16	2.554.000,00	2.459.175,84
17	851.500,00	1.216.627,24



CNPJ 31.329.786/0001-19
CREA PJ 260836
(51) 98114-7492

19	2.226.000,00	1.743.593,77
20	1.000.000,00	918.293,16
21	900.000,00	977.219,49
22	1.160.000,00	1.818.380,52
25	1.039.000,00	834.440,07
26	2.800.000,00	2.499.559,64

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

IMÓVEL AVALIANDO:	R\$ 740.000,00 (Setecentos e quarenta mil reais)
--------------------------	---

O valor acima descrito foi obtido em nução com a liquidez do mercado local, na presente data deste laudo, a saber: 28 de abril de 2025, acatando os atributos específicos do imóvel, como: suas características físicas, estado de conservação, reformas, localização, oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário. O valor do imóvel avaliando foi arredondado conforme ABNT NBR 14653-1:2019, item 6.8.1.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os anexos são descritos conforme listagem a seguir:

Anexo 01 – Documentação Legal

Anexo 02 – Projeto Fração Áreas

Anexo 03 – Fotografias do imóvel avaliando

Anexo 04 – Memória de Cálculo SisDEA

Anexo 05 – ART

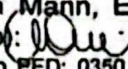
Nada tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 37 (trinta e sete) páginas, sendo a última página assinada.

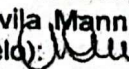
Lajeado, 28 de Abril de 2025.

JANAÍNA VENTURIN
KRUMMENAUER:02
937937004

Assinado digitalmente por JANAÍNA VENTURIN
KRUMMENAUER:0257937004
ND: C=BR, O=CIP-Brasil, OU=AC PLANO DIGITAL CD, OU=PLANO DIGITAL -PT AS, OU=35586179000168, OU=videoconferencia, OU=(EM BRANCO), CN=JANAÍNA VENTURIN
KRUMMENAUER:0257937004
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.04.28 19:10:44-03007
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.0

Janaína Venturin Krummenauer
Engenheira Civil
CREA RS 229352
CPF 029.379.370-04

universal de bens, ficando de propriedade comum do casal, os bens que forem trazidos para o casamento, assim como os havidos na constância do casamento, a qualquer título, bem como os frutos, rendimentos e produtos dos mesmos bens, os quais deverão comunicar-se nos termos das leis vigentes, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada neste Ofício sob nº 20.064, Livro 3-Registro Auxiliar, cujo casamento foi celebrado em 06 de março de 2001.- Protocolo nº 330010, Livro 1-Z, de 19/12/2024, reapresentado em 08/01/2025.- Eu, Elisa Lopes de Avila Mann, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Daniela de Melo): 
Emol: R\$49,40 Selo: 0350.04.2200003.34130 = R\$4,90 PED: R\$6,60 Selo PED: 0350.01.2400001.26025 = R\$2,00
ISS: R\$1,40 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-2-114.138.- 14 de janeiro de 2025.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação para constar que, consoante AV-6-63.619/Livro 2-RG, o regime de bens que rege o patrimônio do casal **ALBERTO CARLOS HUNEMEYER**, nascido em 10/12/1978, filho de João Carlos Hunemeier e de Claci Hunemeier, e **TATIANA BEATRIZ MALLMANN HUNEMEYER**, nascida em 18/04/1977, filha de Paulo Roberto Mallmann e de Eloisa Tecia Mallmann, é o da **comunhão universal de bens**, ficando de propriedade comum do casal, os bens que forem trazidos para o casamento, assim como os havidos na constância do casamento, a qualquer título, bem como os frutos, rendimentos e produtos dos mesmos bens, os quais deverão comunicar-se nos termos das leis vigentes, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada neste Ofício sob nº 13.116, Livro 3-Registro Auxiliar, cujo casamento foi celebrado em 05 de outubro de 2007.- Protocolo nº 330010, Livro 1-Z, de 19/12/2024, reapresentado em 08/01/2025.- Eu, Elisa Lopes de Avila Mann, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Daniela de Melo): 
Emol: R\$49,40 Selo: 0350.04.2200003.34131 = R\$4,90 PED: R\$6,60 Selo PED: 0350.01.2400001.26026 = R\$2,00
ISS: R\$1,40 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

R-3-114.138.- 14 de janeiro de 2025.- COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES: 1) **IVETE LUIZA SCHEIBLER**, brasileira, auxiliar de escritório, inscrita no CPF sob nº 790.075.700-72, portadora da Carteira de Identidade nº 1062519457, expedida pela SJS/RS em 25/03/2002, e seu esposo **LOIVO ELOIR SCHEIBLER**, brasileiro, motorista, inscrito no CPF sob nº 687.758.650-68, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00200943249, expedida pelo DETRAN/RS em 06/08/2002, casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 06/03/2001, residentes e domiciliados na Rua 1º de Maio nº 1533, Bairro Moinhos D'Água, na Cidade de Lajeado/RS, neste ato representados por sua bastante procuradora, **MONICA CHIAMULERA**, inscrita no CPF sob nº 761.222.800-97; e 2) **ALBERTO CARLOS HUNEMEYER**, brasileiro, eletricitista, inscrito no CPF sob nº 790.076.600-63, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01149001204, expedida pelo DETRAN/RS em 10/11/2004, e sua esposa **TATIANA BEATRIZ MALLMANN HUNEMEYER**, brasileira, auxiliar de escritório, inscrita no CPF sob nº 810.351.950-20, portadora da Carteira de Identidade nº 7065583572, expedida pela SSP/RS em 22/11/2011,
CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0114138-41

CNM: 097261.2.0114138-41

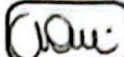


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2
FLS.

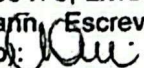
Matrícula
114.138

Lajeado, 14.janeiro.2025



02

Matrícula
114.138

**casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 05/10/2007, residentes e domiciliados na Rua Campos Sales nº 180, Bairro São Cristóvão, na Cidade de Lajeado/RS, neste ato representados por sua bastante procuradora, MONICA CHIAMULERA, inscrita no CPF sob nº 761.222.800-97.- ADQUIRENTE: ASSESSORIA E CONSULTORIA MONICA LTDA, pessoa jurídica de direito privado brasileira, na forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 04.730.326/0001-25, com sede na Rua Arno Johann nº 280, Bairro Universitário, na Cidade de Lajeado/RS, neste ato representada por sua sócia administradora, MONICA CHIAMULERA, inscrita no CPF sob nº 761.222.800-97.- IMÓVEL: O imóvel objeto da presente matrícula.- PREÇO: R\$254.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil reais).- AV.FISCAL: R\$462.757,56 (quatrocentos e sessenta e dois mil, setecentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e seis centavos) em 28/09/2024.- FORMA DO TÍTULO - Traslado da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 28 de outubro de 2024 (fls. 036 a 039, Livro nº 255-A de Transmissões) e Traslado da Escritura Pública de Retificação e Ratificação, lavrada em 07 de janeiro de 2025 (fls. 094 a 096, Livro nº 149 de Contratos), ambos pelo Tabelião Substituto do Tabellionato de Notas da Cidade e Comarca de Lajeado/RS.- Pelos vendedores foi declarado que não estão vinculados à Previdência Social, quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais, nos termos da Lei nº 8.212/91.- Protocolos nºs 329311 e 330470, Livro 1-Z, de 05/12/2024 e 08/01/2025.- Emitida DOI.- Eu, Elisa Lopes de Avila Marín, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Daniela de Melo): 
Emol: R\$2.208,20 Selo: 0350.09.2000001.03424 = R\$90,00 PED: R\$6,60 Selo PED: 0350.01.2400001.26027 = R\$2,00
ISS: R\$55,36 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS**

CONTINUA NO VERSO

Nada consta. O referido é verdade e dou fé.

Lajeado-RS, 15 de janeiro de 2025, às 11:56:14.

Total: R\$54,58 - ()

Certidão 3 páginas: R\$24,40 (0350.03.2200003.29008 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0350.03.2200003.29007 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0350.01.2400001.26084 = R\$2,00)

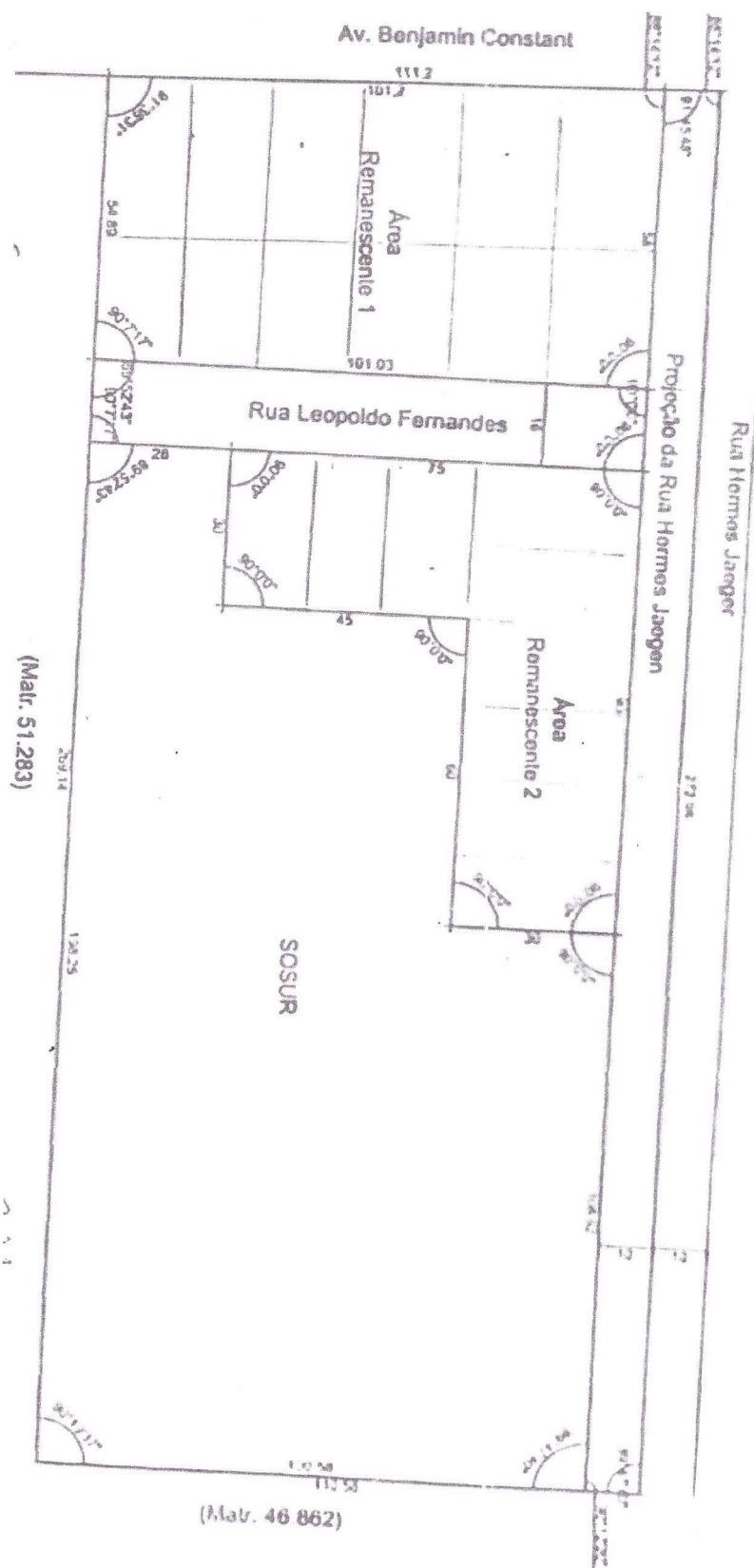
ISS: R\$1,08 - Conforme provimento 49/2023 CGJ - RS


Célia Regina Neitzke
Escrevente Autorizada

Francieli dos Santos
Escrevente-Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097261 53 2025 00003907 14



ANEXO 03 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1: Rua sem pavimentação frente terreno
Fonte: Autora



Foto 2: Frente terreno
Fonte: Autora



Foto 3: Vista terreno
Fonte: Autora



Foto 4: Vista terreno
Fonte: Autora



Foto 5: Vista terreno
Fonte: Autora



Foto 6: Vista terreno
Fonte: Autora

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Janaína Venturin Krummenauer
Modelo:	Avaliação Terreno 2727,88
Data do modelo:	sábado, 19 de abril de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	20

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
CIDADE	Texto	Texto		Sim
BAIRRO	Texto	Texto		Sim
ENDEREÇO	Texto	Texto		Sim
MEDIDA FRENTE	Numérica	Quantitativa		Não
ASFALTO	Numérica	Dicotomica		Sim
RENDIA IBGE	Numérica	Proxy		Sim
LOCALIZAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
ÁREA TOTAL	Numérica	Quantitativa		Sim
INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
TELEFONE INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
VALOR UNITÁRIO	Numérica	Dependente		Não
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ASFALTO	0,00	1,00	1,00	0,60
RENDIA IBGE	1.718,67	6.027,33	4.308,66	2.779,27
LOCALIZAÇÃO	1,00	3,00	2,00	1,70
ÁREA TOTAL	1.427,70	6.713,00	5.285,30	3.164,01
VALOR TOTAL	335.100,00	2.800.000,00	2.464.900,00	1.277.430,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9176087 / 0.9144193
Coeficiente de determinação:	0.8420058
Fisher - Snedecor:	19.99
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	85%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
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	5.379	4	1.345	19.985
Não Explicada	1.009	15	0.067	
Total	6.389	19		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{VALOR TOTAL}) = +13.23868803 + 0.7721272526 * \text{ASFALTO} - 0.000212054843 * \text{RENDA IBGE} + 1.194695407 * \ln(\text{LOCALIZAÇÃO}) + 7.408825103E-05 * \text{ÁREA TOTAL}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{VALOR TOTAL} = +525126.2396 * e^{(+0.7721272526 * \text{ASFALTO})} * e^{(-0.000212054843 * \text{RENDA IBGE})} * e^{(+1.194695407 * \ln(\text{LOCALIZAÇÃO}))} * e^{(+7.408825103E-05 * \text{ÁREA TOTAL})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

VALOR TOTAL = +561680.2582 * e^(+0.7721272526 * ASFALTO) * e^(-0.000212054843 * RENDA IBGE) * e^{(+1.194695407 * ln (LOCALIZAÇÃO))} * e^(+7.408825103E-05 * ÁREA TOTAL)

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

VALOR TOTAL = +580900.6731 * e^(+0.7721272526 * ASFALTO) * e^(-0.000212054843 * RENDA IBGE) * e^{(+1.194695407 * ln (LOCALIZAÇÃO))} * e^(+7.408825103E-05 * ÁREA TOTAL)

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ASFALTO	x	5.48	0.01
RENDIA IBGE	x	-2.55	2.20
LOCALIZAÇÃO	ln(x)	4.52	0.04
ÁREA TOTAL	x	1.90	7.63
VALOR TOTAL	ln(y)	73.85	0.00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
ASFALTO	x1	0.00	0.42	0.09	0.19	0.60
RENDIA IBGE	x2	0.42	0.00	0.68	0.31	0.45
LOCALIZAÇÃO	x3	0.09	0.68	0.00	0.50	0.64
ÁREA TOTAL	x4	0.19	0.31	0.50	0.00	0.61
VALOR TOTAL	y	0.60	0.45	0.64	0.61	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
ASFALTO	x1	0.00	0.70	0.76	0.24	0.82
RENDIA IBGE	x2	0.70	0.00	0.80	0.12	0.55
LOCALIZAÇÃO	x3	0.76	0.80	0.00	0.06	0.76
ÁREA TOTAL	x4	0.24	0.12	0.06	0.00	0.44
VALOR TOTAL	y	0.82	0.55	0.76	0.44	0.00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	14,22	14,27	-0,05	-0,3530%	-0,193510	0,01804300

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

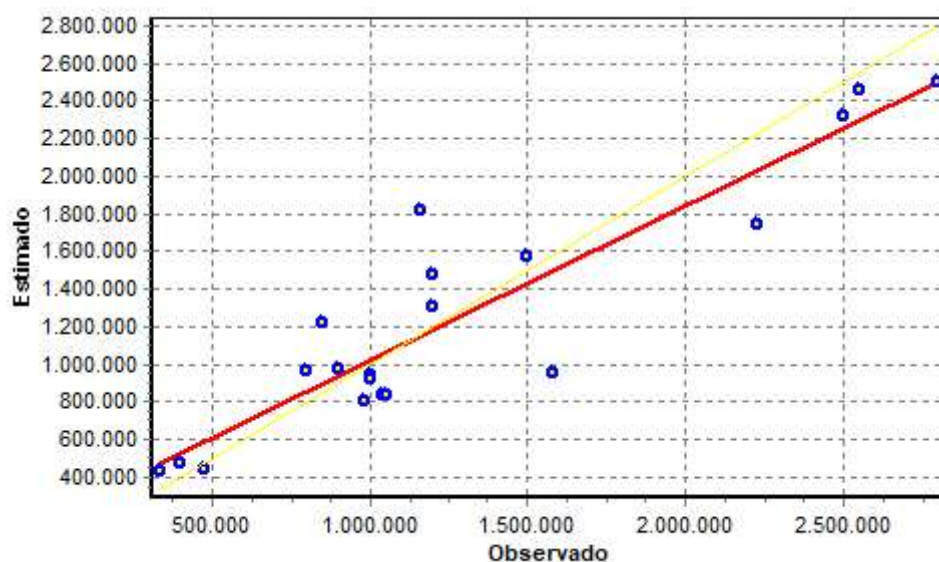
2	13,80	13,59	0,20	1,4551%	0,773800	0,04880100
3	14,00	14,08	-0,08	-0,5783%	-0,312048	0,00633600
4	13,82	13,76	0,06	0,4009%	0,213519	0,00273200
5	14,73	14,66	0,07	0,5040%	0,286238	0,00523100
6	13,86	13,63	0,23	1,6574%	0,885793	0,04726900
8	12,72	12,98	-0,26	-2,0203%	-0,990810	0,07143200
9	14,27	13,77	0,50	3,5159%	1,934482	0,16702800
10	12,89	13,07	-0,17	-1,3566%	-0,674315	0,04270500
11	13,59	13,78	-0,19	-1,3624%	-0,713729	0,02983200
12	13,08	12,99	0,08	0,6372%	0,321150	0,00721700
14	14,00	14,21	-0,21	-1,4892%	-0,803568	0,03393000
16	14,75	14,72	0,04	0,2565%	0,145848	0,00179800
17	13,65	14,01	-0,36	-2,6133%	-1,375571	0,41022600
19	14,62	14,37	0,24	1,6712%	0,941586	0,13834600
20	13,82	13,73	0,09	0,6170%	0,328585	0,00539300
21	13,71	13,79	-0,08	-0,6004%	-0,317321	0,01031100
22	13,96	14,41	-0,45	-3,2192%	-1,732873	0,46173000
25	13,85	13,63	0,22	1,5826%	0,845196	0,04303500
26	14,85	14,73	0,11	0,7646%	0,437548	0,01801700

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

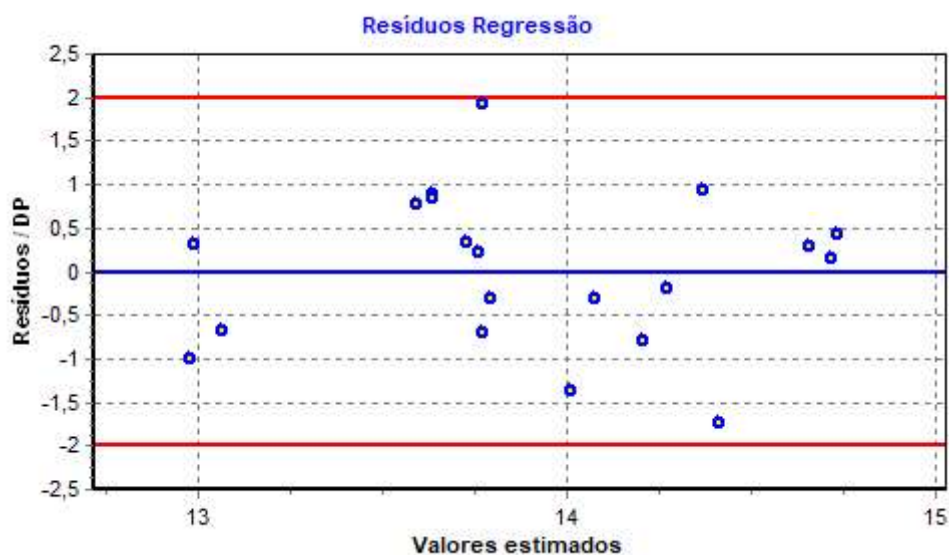
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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 conferidas 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	
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	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 (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

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

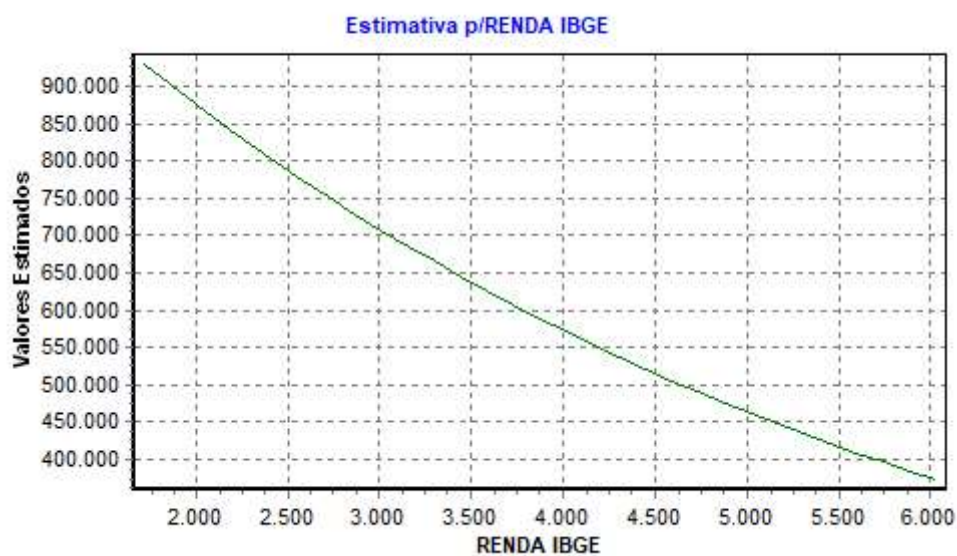
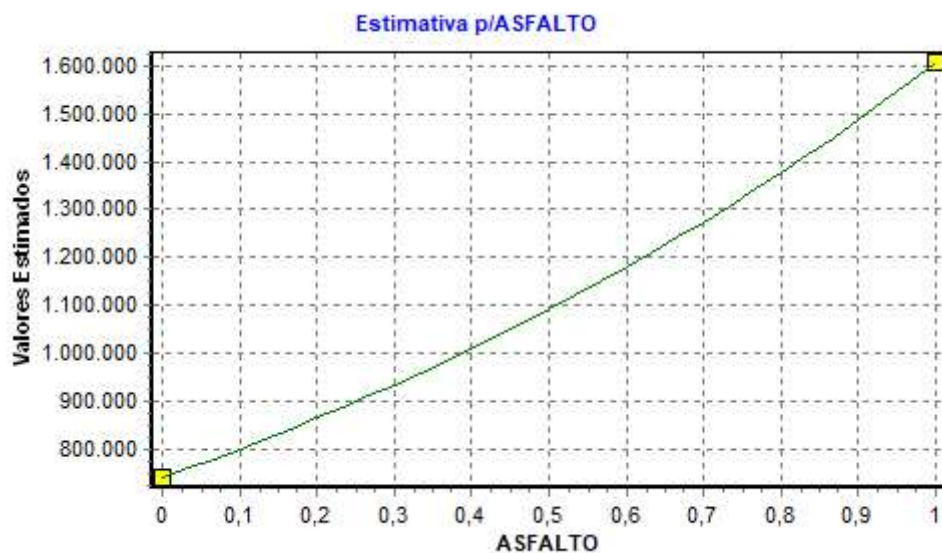
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

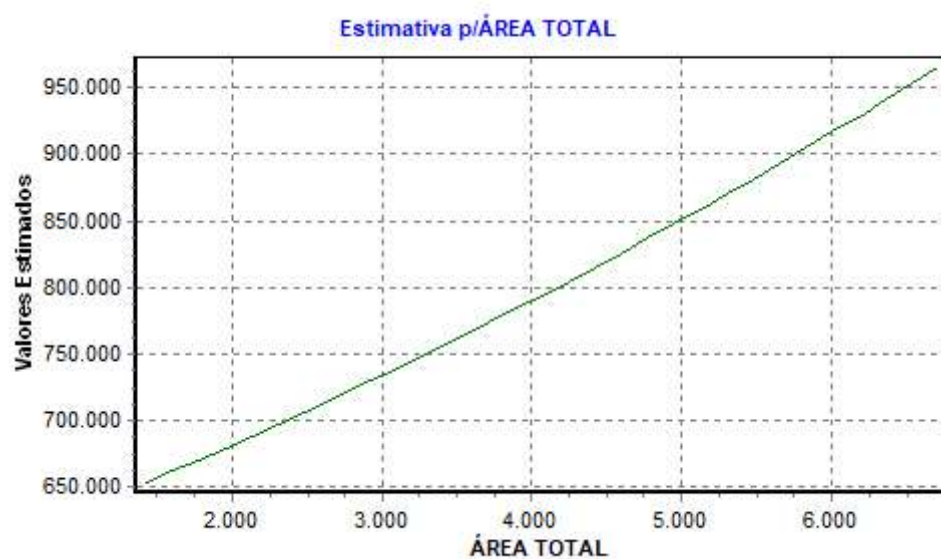
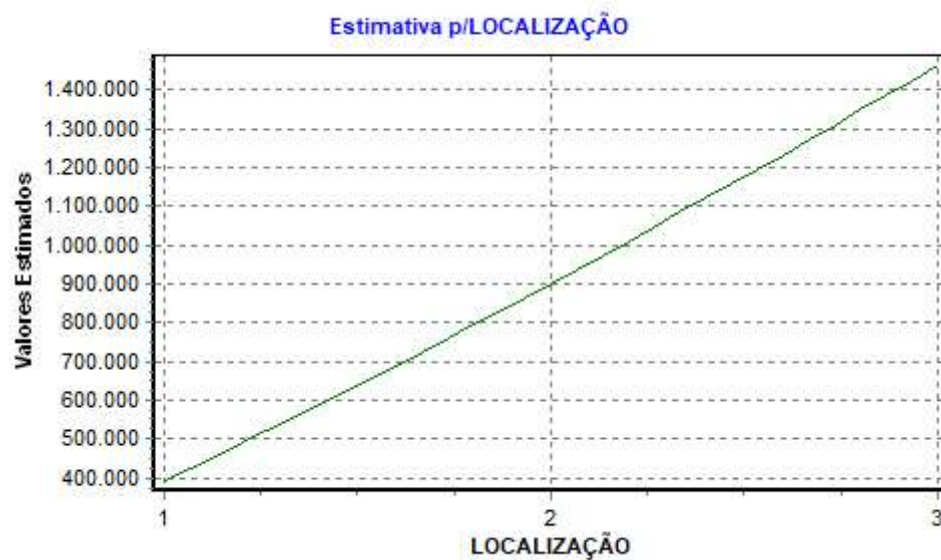


Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	CIDADE	BAIRRO	ENDEREÇO	INFORMANTE
1		Lajeado	Moinhos	Moinhos	Imobiliária Lajeado
2		Lajeado	Montanha	Montanha	Imobiliária Lajeado
3		Lajeado	Carneiros	Carneiros	Imobiliária Lajeado
4		Lajeado	São Bento	São Bento	Imobiliária Lajeado
5		Lajeado	Universitário	Universitário	Imobiliária Lajeado
6		Lajeado	Floresta	Floresta	Pedó Imóveis
7	*	Lajeado	Universitário	Universitário	Pedó Imóveis
8		Lajeado	Imigrante	Imigrante	Pedó Imóveis
9		Lajeado	Bom Pastor	Bom Pastor	Pedó Imóveis
10		Lajeado	Imigrante	Imigrante	Henrique da Silva
11		Lajeado	São Bento	São Bento	Henrique da Silva
12		Lajeado	Olarias	Olarias	Henrique da Silva
13	*	Lajeado	Florestal	Florestal	Henrique da Silva
14		Lajeado	Carneiros	Carneiros	Henrique da Silva
15	*	Lajeado	Universitário	Universitário	Eder Schuh
16		Lajeado	Universitário	Universitário	Eder Schuh
17		Lajeado	Universitário	Universitário	Eder Schuh
18	*	Lajeado	Montanha	Montanha	Eder Schuh
19		Lajeado	Carneiros	Carneiros	Eder Schuh
20		Lajeado	Bom Pastor	Bom Pastor	Versatti Imobiliária
21		Lajeado	Campestre	Campestre	Jacques Imóveis
22		Lajeado	Universitário	Universitário	Jacques Imóveis
23	*	Lajeado	Florestal	Florestal	Jacques Imóveis
24	*	Lajeado	Conventos	Conventos	Mega Imóveis
25		Lajeado	Floresta	Floresta	Leandro Pohl
26		Lajeado	Universitário	Universitário	Leandro Pohl

ID	Desabilitado	TELEFONE INFORMANTE
1		(51) 99897-6161
2		(51) 99897-6161
3		(51) 99897-6161
4		(51) 99897-6161
5		(51) 99897-6161
6		(51) 3729-8505
7	*	(51) 3729-8505
8		(51) 3729-8505
9		(51) 3729-8505

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

10		(51) 99777-4055
11		(51) 99777-4055
12		(51) 99777-4055
13	*	(51) 99777-4055
14		(51) 99777-4055
15	*	(51) 99725-2280
16		(51) 99725-2280
17		(51) 99725-2280
18	*	(51) 99725-2280
19		(51) 99725-2280
20		(51) 99180-0669
21		(51) 98059-6997
22		(51) 98059-6997
23	*	(51) 98059-6997
24	*	(51) 3707-0583
25		(51) 99889-1362
26		(51) 99889-1362

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	MEDIDA FRENTE	ASFALTO	RENDIA IBGE	LOCALIZAÇÃO	ÁREA TOTAL	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1		46,00	1,00	6.027,33	3,00	3.050,10	491,79	1.500.000,00
2		48,00	0,00	2.729,95	2,00	1.440,00	680,56	980.000,00
3		40,00	1,00	4.423,13	2,00	2.400,00	500,00	1.200.000,00
4		37,00	1,00	1.845,69	1,00	1.899,00	526,59	1.000.000,00
5		82,00	1,00	2.605,69	2,00	5.010,00	499,00	2.500.000,00
6		19,58	1,00	2.273,35	1,00	1.427,70	735,45	1.050.000,00
7	*	22,51	0,00	2.605,69	2,00	1.800,00	833,33	1.500.000,00
8		21,70	0,00	1.781,42	1,00	1.596,50	209,90	335.100,00
9		36,70	0,00	2.513,84	2,00	3.204,20	493,10	1.580.000,00
10		41,55	0,00	1.781,42	1,00	2.810,20	141,63	398.000,00
11		24,00	1,00	1.845,69	1,00	2.100,00	380,00	798.000,00
12		28,05	0,00	1.718,67	1,00	1.589,00	300,19	477.000,00
13	*	41,02	0,00	3.688,07	3,00	2.301,61	1.303,44	3.000.000,00
14		45,47	1,00	4.423,13	2,00	4.121,00	291,19	1.200.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15	*	27,71	1,00	2.605,69	2,00	2.063,80	242,27	500.000,00
16		32,00	1,00	2.605,69	2,00	5.790,00	441,11	2.554.000,00
17		169,96	0,00	2.605,69	2,00	6.713,00	126,84	851.500,00
18	*	33,00	0,00	2.729,95	2,00	6.064,40	577,14	3.500.000,00
19		25,19	1,00	4.423,13	2,00	6.350,40	350,53	2.226.000,00
20		52,59	0,00	2.513,84	2,00	2.653,00	376,93	1.000.000,00
21		15,04	0,00	1.983,00	2,00	1.973,10	456,14	900.000,00
22		30,00	1,00	2.605,69	2,00	1.715,40	676,23	1.160.000,00
23	*	53,39	1,00	3.688,07	3,00	2.403,30	3.557,61	8.550.000,00
24	*	30,00	1,00	2.089,37	1,00	3.270,00	97,25	318.000,00
25		19,58	1,00	2.273,35	1,00	1.427,70	727,74	1.039.000,00
26		40,00	1,00	2.605,69	2,00	6.009,85	465,90	2.800.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	748.347,93	800.440,41	827.831,07	13,32%	
Valor Médio	863.306,99	923.401,76	955.000,10	-	III
Valor Máximo	995.925,73	1.065.252,09	1.101.704,47	15,36%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
CIDADE	Lajeado	-
BAIRRO	Bom Pastor	-
ENDEREÇO	Rua Hermes Jaeger	-
ASFALTO	0,00	Não
RENTA IBGE	2.513,84	Não
LOCALIZAÇÃO	2,00	Não
ÁREA TOTAL	2.727,88	Não
INFORMANTE		-
TELEFONE INFORMANTE		-

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima JANAINA VENTURIN KRUMMENAUER:02937937004	De acordo PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
---------------------	--	---



CNPJ 31.329.786/0001-19

CREA PJ 260836

(51) 98114-7492

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO

Responsável Técnico pela Elaboração do Laudo	Janaína Venturin Krummenauer
Contato do RT	(51)98114-7492
CREA- Estado	RS229352



CNPJ 31.329.786/0001-19
CREA PJ 260836
(51) 98114-7492

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel:

Rua Hermes Jaeger – Bairro: Bom Pastor –
Lajeado/RS, CEP: 95904104

Cidade
Lajeado

UF
RS

Objetivo:
Valor de mercado de compra e venda
do imóvel.

Data da
Vistoria:
10/04/2025

Proprietário:
Assessoria e Consultoria Mônica Ltda
CNPJ: 04.730.326/0001-25

Solicitante:
Prefeitura Municipal de Lajeado
CNPJ: 87.297.982/0001-03



Tipo de Imóvel: Terreno Área do terreno: 1.615,99m²

Metodologia:
Método Comparativo Direto de Dados de
Mercado

Especificação: Grau de Fundamentação II e Grau de
Precisão III.

Pressupostos e Ressalvas:

Nesta avaliação foi utilizado o valor mínimo do intervalo de confiança, devido o modelo estatístico ser
composto apenas por dados de oferta.

O valor do imóvel avaliando foi arredondado conforme ABNT NBR 14653-1:2019, item 6.8.

Valor de Avaliação do Terreno
R\$ 363.000,00

Valor mínimo
R\$ 363.000,00

Valor máximo
R\$ 430.000,00

Perspectiva de Liquidez do Imóvel
Normal

Nome do Responsável Técnico

CPF do RT

Formação do
RT

CREA do RT

Janaína Venturin Krummenauer

029.379.370-04

Engenheira Civil

RS229352

Nome do Representante Legal

CPF do RL

Janaína Venturin Krummenauer

029.379.370-04

Nome da Empresa

CNPJ

JG Krummenauer Engenharia Ltda

31.329.786/0001-19

JANAINA VENTURIN
KRUMMENAUER:02937
937004

Assinado digitalmente por JANAINA VENTURIN
KRUMMENAUER:02937937004
NO: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC PLANO DIGITAL CD, OU=PLANO
DIGITAL e-PF AS, OU=5555179000198, OU=videoconferencia, OU=SEM
BRANCO, CN=JANAINA VENTURIN KRUMMENAUER:02937937004
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.04.29 19:01:04Z
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.0

JANAINA VENTURIN
KRUMMENAUER:02
937937004

Assinado digitalmente por JANAINA VENTURIN
KRUMMENAUER:02937937004
NO: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC PLANO DIGITAL CD, OU=PLANO
DIGITAL e-PF AS, OU=5555179000198, OU=videoconferencia, OU
SEM BRANCO, CN=JANAINA VENTURIN
KRUMMENAUER:02937937004
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.04.29 19:01:04Z
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.0

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

Lajeado, 28 de Abril de 2025



CNPJ 31.329.786/0001-19
CREA PJ 260836
(51) 98114-7492

Sumário

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO	4
2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL	4
3. PARTES ENVOLVIDAS.....	4
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS ADOTADO	14
9. RESULTADOS ESTATÍSTICOS	15
10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	20
11. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	20



CNPJ 31.329.786/0001-19
CREA PJ 260836
(51) 98114-7492

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando se trata de um terreno urbano sem benfeitorias localizado na Rua Hermes Jaeger, bairro Bom Pastor, na cidade de Lajeado/RS. O terreno possui área de 1.615,99m², sem benfeitorias.

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL

2.1. Objetivo: valor de compra e venda do imóvel..

3. PARTES ENVOLVIDAS

3.1. Proprietário: Assessoria e Consultoria Mônica Ltda, inscrita no CNPJ 04.730.326/0001-25, com Sede na Rua Arno Johann, 280, bairro Universitário, cidade Lajeado/RS, CEP 95900-000 neste ato representada por sua sócia Mônica Chiamulera, inscrita no CPF 761.222.800-97.

3.2. Solicitante: Prefeitura Municipal de Lajeado, inscrita no CNPJ 87.297.982/0001-03, com sede Rua Júlio May, 242, bairro Centro, cidade Lajeado/RS, CEP 95900-178.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Nesta avaliação foi utilizado o valor mínimo do intervalo de confiança, devido o modelo estatístico ser composto apenas por dados de oferta, não sendo possível utilizar a variável oferta – venda e por entender que é compatível com os imóveis semelhantes da região. O valor do imóvel avaliando foi arredondado conforme ABNT NBR 14653-1:2019, item 6.8.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pelo solicitante, auxiliado com vistoria "*in loco*". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).



ENGENHARIA
CNPJ 31.329.786/0001-19
CREA PJ 260836
(51) 98114-7492

5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por Certidão de Inteiro Teor e Projeto com a fração da área;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 10/04/2025.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1. Caracterização da região

O terreno avaliando está inserido na cidade de Lajeado/RS, o bairro onde está localizado o terreno, caracteriza-se por um ambiente predominantemente urbano, com áreas residenciais e uma infraestrutura comercial em expansão. O bairro apresenta uma diversidade que reflete a transição entre áreas urbanizadas e zonas de preservação ambiental.

6.1.1. Aspectos Gerais

A região a qual o imóvel avaliando encontra-se é urbana, no município de Lajeado, no estado Rio Grande do Sul, no bairro Bom Pastor. Lajeado está localizado no Vale do Taquari, distante de 120 km da Capital do Rio Grande do Sul e possui uma área de 90,8 km². Dentro de sua área de influência, a cidade atrai maior parte dos visitantes para estudos, pois possui uma Universidade no município. A maior atividade econômica da cidade de Lajeado é de Agroindústria.

A população de Lajeado/RS, conforme estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), é de 96.651 habitantes em 2024. Esse número representa um crescimento de aproximadamente 3.705 pessoas em relação à revisão anterior de 2023, que indicava 92.951 habitantes. Esse aumento reflete um crescimento de 4% na população do município.

O bairro, Bom Pastor, da cidade Lajeado, onde o imóvel avaliando está inserido, é constituído principalmente de residências e está em crescente expansão.

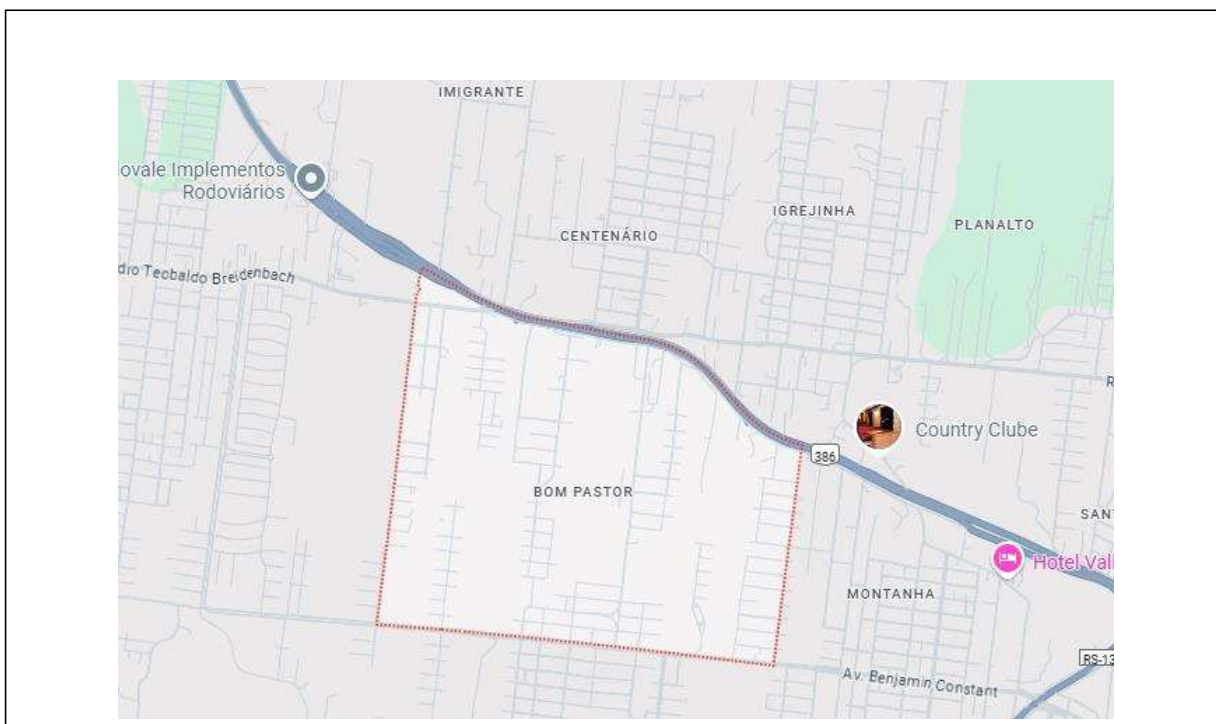


Imagem 01 – Mapa dos limites do bairro Bom Pastor, Lajeado/RS
Fonte – Google Maps.

O bairro Bom Pastor fica próximo a bairros importantes, como: o Centro. O bairro Bom Pastor está a 4 km das Universidades, 4 km do Centro e 3 km do Shopping Center, conforme é possível ver na Imagem 02.



Imagem 02 – Mapa localização bairro Bom Pastor em relação aos polos valorizantes de Lajeado/RS.
Fonte – Google Earth Pro

6.1.2. Aspectos Físicos

A respeito do contexto urbano o imóvel avaliando está localizado na zona urbana da cidade, predominantemente residencial de Lajeado, no bairro Bom Pastor, que está a cerca de 6 Km de distância do principal polo da cidade, a saber: Universidade, a cerca de 4 km do Shopping Center, a cerca de 2 Km do Hospital, a cerca de 5 Km do Centro. Sendo o acesso feito pelas principais rodovias da cidade de fluxo alto, a saber: BR 386 e RS-130.

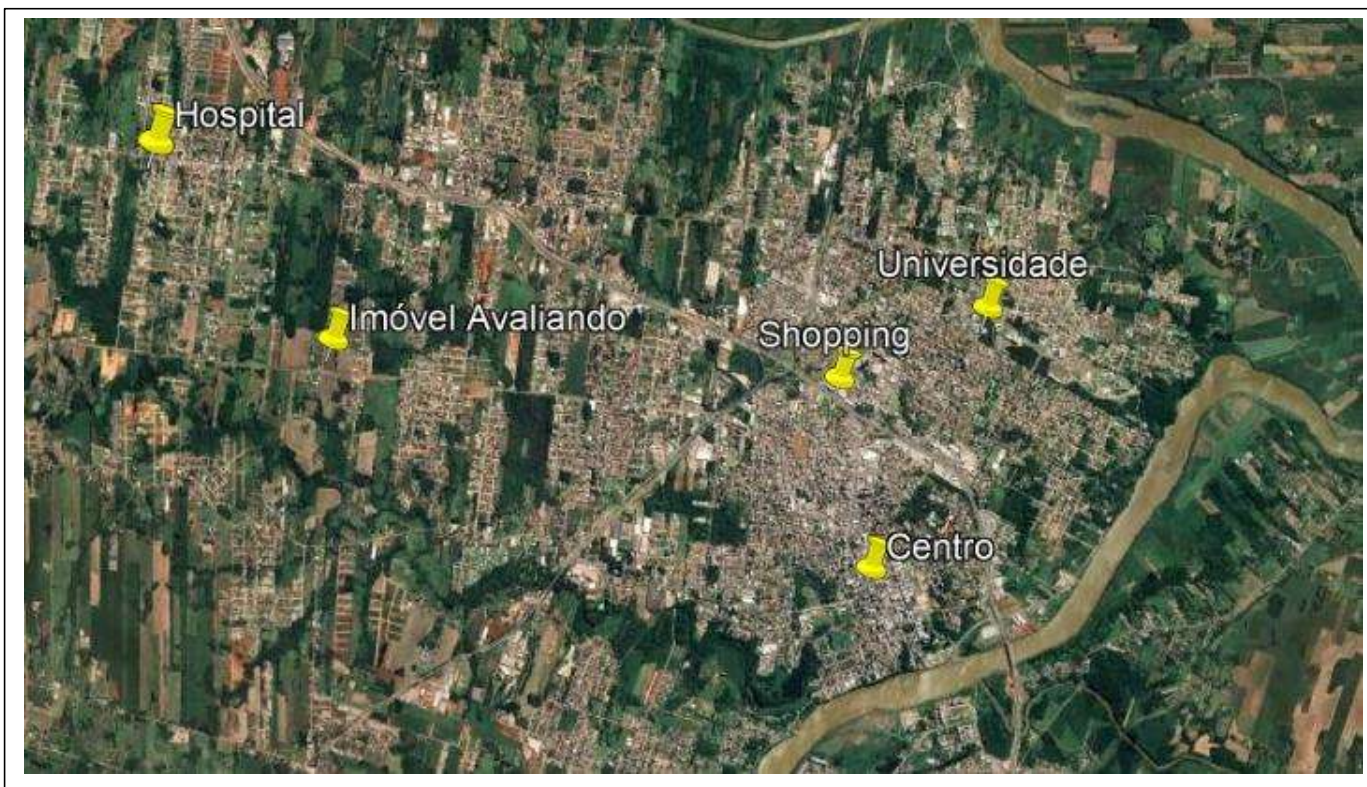


Imagem 03 – Distância do imóvel avaliante aos principais polos da cidade.
Fonte – Google Earth Pro.

Lajeado é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul, na Região do Vale do Taquari. A vegetação predominante de Lajeado é a Floresta Estacional Decidua, típica do Vale do Taquari, com influência da Mata Atlântica e campos do Pampa.

Segundo dados do Censo Demográfico 2022 do IBGE, o município de Lajeado/RS possui aproximadamente 44.554 domicílios particulares permanentes. Em relação à área de residência, 99,63% da população de Lajeado reside em áreas urbanas, enquanto apenas 0,37% vive na zona rural.



CNPJ 31.329.786/0001-19
CREA PJ 260836
(51) 98114-7492

6.1.3. Uso e Ocupação do solo

O Plano Diretor de Lajeado classifica o território urbano em diversas zonas, cada uma com características específicas de uso e ocupação do solo. Entre as principais zonas, destacam-se:

- **Zona 1 (Z1):** Área de alta densidade, destinada a usos diversos e indutora de desenvolvimento.
- **Zona 2 (Z2):** Área de média a alta densidade, com usos diversos e aproveitamento da infraestrutura existente.
- **Zona 3 (Z3):** Área mista, com ocupação unifamiliar e multifamiliar, de média densidade.
- **Zona 4 (Z4):** Área de baixa densidade, permitindo atividades agrícolas e uso residencial.
- **Zona 5 (Z5):** Área predominantemente residencial unifamiliar, com baixa densidade. Scribd
- **Zona de Controle Especial (ZCE):** Área periférica com ocupação unifamiliar, visando à preservação ambiental.
- **Zona Industrial (ZI):** Área destinada à instalação de indústrias e prestadores de serviços.

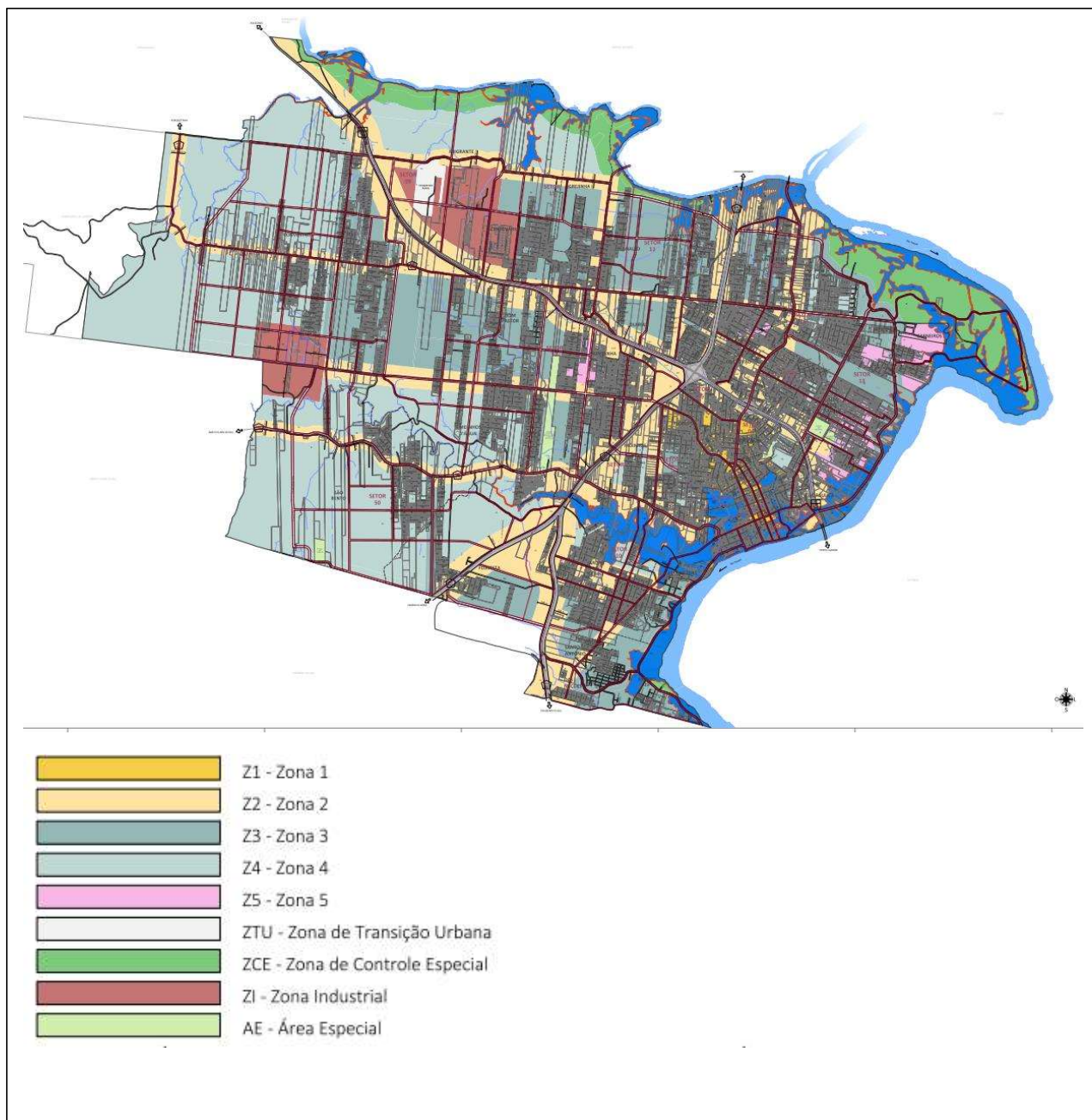
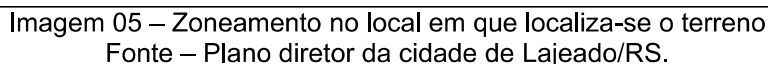


Imagem 04 – Macrozoneamento da cidade de Lajeado/RS
Fonte – Plano diretor da cidade de Lajeado/RS.

O bairro do imóvel avaliando, Bom Pastor, encontra-se no zoneamento denominado Z2- Zona 02. Nesse zoneamento estão previstas atividades de residenciais unifamiliares e multifamiliares, além de indústrias, comércios e serviços.



O bairro do imóvel avaliando, Bom Pastor, tem uma infraestrutura urbana que combina o melhor de áreas residenciais e a proximidade com áreas comerciais e de lazer. Ele tem se desenvolvido bastante nos últimos anos, oferecendo aos moradores boa qualidade de vida.

6.1.5. Atividades Existentes e Equipamentos Comunitários

10

equipamentos existentes na região: supermercados, educação infantil, segurança, lojas de produtos e serviços, segurança, entre outros.

6.2. Caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado na Rua Hermes Jaeger, bairro Bom Pastor, cidade de Lajeado/RS, uma via perpendicular a uma das vias mais movimentadas da cidade a Av. Benjamin Constant. Sendo uma das principais vias de ligação entre o Centro de Lajeado e bairros periféricos, além de conectar a cidade a municípios vizinhos, como Estrela e Teutônia.



O imóvel avaliando é uma área de terreno urbano com área superficial de 1.615,99m², sem edificação. Está distante 58 metros da Avenida Benjamin Constant, no quarteirão formado pela Avenida Benjamin Constant, pelas Rua Hermes Jaeger e Daniela Mendes da Silva, e pelo imóvel matriculado sob nº 51.283, considerada como Setor 09, Quadra 117, Lote 583, confrontando-se: ao SUDOESTE na extensão de 101,03 metros confronta-se com o imóvel matriculado sob nº 114.141, segue sentido anti-horário, formando ângulo interno de 89°52'43", ao SUDESTE, na extensão de 16 metros confronta-se com o imóvel matriculado sob nº 51.283, a seguir forma ângulo interno de 90°07'17", ao NORDESTE na extensão de 101 metros confronta-se com imóvel

matriculado sob nº 114.140 e com o imóvel matriculado sob nº 114.142, a seguir forma ângulo interno de 90°00'00", ao NOROESTE, na extensão de 16 metros confronta-se com a Rua Hermes Jaeger, encontrando-se o ponto inicial onde forma ângulo interno de 90°00'00". A rua a frente do não é pavimentada. A região no entorno imóvel é, em sua maioria, composta por edificações residenciais que não seguem padrões arquitetônicos rígidos. As edificações onde o imóvel avaliando está inserido são compostas por casas residenciais de padrão médio e alguns comércios e serviços.

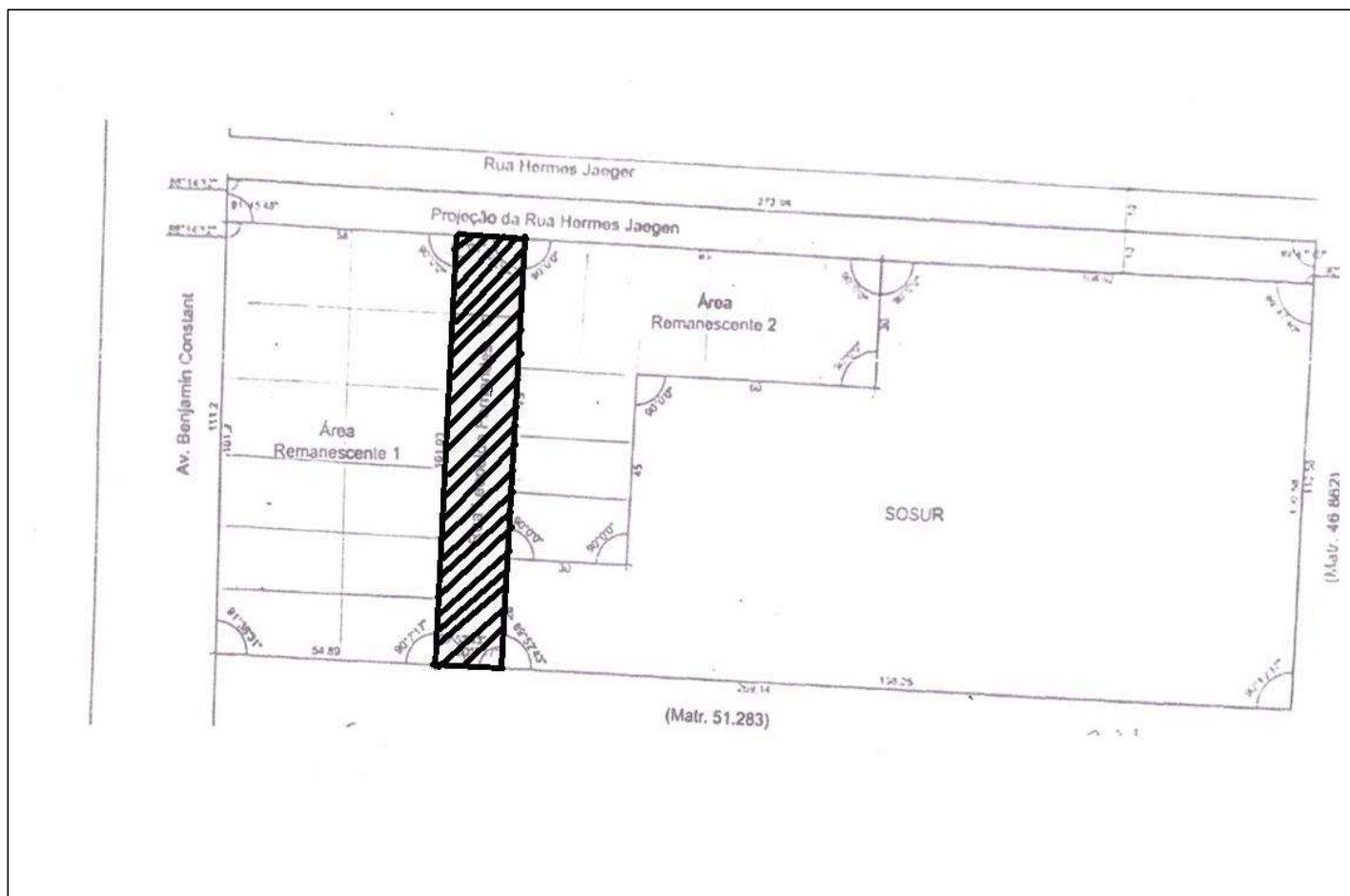


Imagem 07 – Projeto de Fracionamento dos Terrenos
Fonte – Projeto disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Lajeado

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Trata-se de uma área de terrenos urbana localizado no bairro Bom Pastor, na cidade de Lajeado/RS, conforme descrito na Certidão de Inteiro Teor. O terreno possui área total de 1.615,99m², conforme levantamento “*in loco*”, além disso, como foi verificado no local, não há benfeitorias sobre o terreno.

O imóvel avaliando se localiza na zona 02 do município de Lajeado/RS, a cidade de Lajeado possui uma população de estimada, em 2024, de 96.651 mil habitantes. A zona em que o imóvel está



CNPJ 31.329.786/0001-19
CREA PJ 260836
(51) 98114-7492

localizado tem uma infraestrutura urbana que combina o melhor de áreas residenciais e a proximidade com áreas comerciais e de lazer. A zona tem se desenvolvido bastante nos últimos anos, oferecendo aos moradores boa qualidade de vida. Além disso, é servido pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos típicos, tais como: pavimentação, iluminação pública, coleta de lixo, abastecimento de água, internet e energia elétrica.

A quantidade de oferta de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. Considerando que o mercado apresenta um desempenho normal para os atributos específicos do imóvel avaliando, este se classifica como de **LIQUIDEZ NORMAL** e o público-alvo para absorção deste seriam empresas que desejam realizar a construção de depósitos e comércios na região.

Dentre os facilitadores para a negociação deste imóvel avaliando estão imobiliárias, corretores, sendo nesta região as imobiliárias: Imobiliária Lajeado, Pedó Imóveis, Versatti Imobiliária.

7.0. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

7.1. Descrição das variáveis utilizadas no modelo.

Cidade: variável de texto, informa a cidade de cada amostra.

Endereço: variável de texto, informa o endereço de cada amostra.

Bairro: variável de texto, informa o bairro de cada amostra.

Informante: variável de texto, informa onde ou com quem foi retirada a informação de cada amostra.

Contato informante: variável de texto, informa o contato da fonte onde foi retirada a informação de cada amostra.

Área Total: variável independente e quantitativa que informa a área do terreno de cada amostra em metro quadrado. **Intervalo de Abrangência: 811,0 m² à 3.204,27 m²**

Valor Unitário: variável dependente e quantitativa que informa o valor unitário de cada amostra em reais por metro quadrado, que é dado pelo valor total/área total de cada amostra. **Intervalo de Abrangência: R\$ 141,63 à R\$ 1.219,78**



CNPJ 31.329.786/0001-19
CREA PJ 260836
(51) 98114-7492

Pavimentação: variável independente e qualitativa e código alocado, que informa o tipo de pavimentação na frente de cada amostra, determinado como: **asfalto=3, paralelepípedo=2 e rua sem pavimentação=1. Intervalo de Abrangência: 1 à 3.**

Renda IBGE: variável independente, qualitativa e proxy que informa a renda de cada bairro da amostra, segundo dados do IBGE. **Intervalo de Abrangência: R\$ 1.781,42 à R\$ 8.691,71**

Localização: variável independente, qualitativa e código alocado, que informa a localização conforme cada bairro da amostra, determinado como: **Central=3, Não Central=2 e Periférico=1. Intervalo de Abrangência: 1 à 3.**

Atributos do imóvel avaliando: área total = 1.615,99 m²; pavimentação = 1; Renda IBGE = R\$ 2.513,84; localização = 2.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS ADOTADO

Neste trabalho foi adotado a metodologia científica de regressão linear / interferência estatística e os resultados se enquadram no grau de precisão e fundamentação que segue:

ITEM	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Caracterização do imóvel avaliando	X		
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
Identificação dos dados de mercado		X	
Extrapolção	X		
Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
PONTUAÇÃO TOTAL ATINGIDA	16		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO	GRAU II		

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO		
	III $\leq 30\%$	II $\leq 40\%$	I $\leq 50\%$
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

Função estimativa utilizada na base de cálculo para obtenção do valor do imóvel avaliando



CNPJ 31.329.786/0001-19

CREA PJ 260836

(51) 98114-7492

VALOR UNITÁRIO = $+1063.536 * e^{(-1.380874884 / \text{PAVIMENTAÇÃO})} * e^{(-0.1383416569 * \ln(\text{RENDIA IBGE}))} * e^{(+0.1982284696 * \text{LOCALIZAÇÃO})} * e^{(+979.5718354 / \text{ÁREA TOTAL})}$

9. RESULTADOS ESTATÍSTICOS

10.1 Pesquisa de dados

A pesquisa se deu no período de 10.04.2025 à 18.04.2025, e a planilha dos dados utilizados resultante desta pesquisa, segue abaixo:

ID	CIDADE	BAIRRO	ENDEREÇO	MEDIDA FRENTE	PAVIMENTAÇÃO	RENDIA IBGE	LOCALIZAÇÃO	ÁREA TOTAL	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	INFORMANTE	TELEFONE INFORMANTE
1	Lajeado	São Cristóvão	Rua João Norberto Heberle	43,3	2	3267,51	2	1144,54	R\$ 768,87	R\$ 880.000,00	Imobiliária Diamond	(54) 3286-6768
2	Lajeado	Hidráulica	Rua Bento Rosa	22	3	2249,77	3	1065,77	R\$ 1.219,78	R\$ 1.300.000,00	Imobiliária Diamond	(54) 3286-6768
3	Lajeado	Hidráulica	Hidráulica	23	2	2249,77	3	1144,25	R\$ 852,52	R\$ 975.500,00	Imobiliária Diamond	(54) 3286-6768
4	Lajeado	Conventos	Conventos	24	3	2089,37	1	1272,0	R\$ 541,67	R\$ 689.000,00	Imobiliária Lajeado	(51) 99897-6161
5	Lajeado	Montanha	Montanha	15	3	2729,95	2	801,0	R\$ 505,62	R\$ 405.000,00	Imobiliária Lajeado	(51) 99897-6161
6	Lajeado	Moinhos	Moinhos	46	3	6027,33	3	3050,1	R\$ 491,79	R\$ 1.500.000,00	Imobiliária Lajeado	(51) 99897-6161
7	Lajeado	Montanha	Montanha	48	3	2729,95	2	1440,0	R\$ 680,56	R\$ 980.000,00	Imobiliária Lajeado	(51) 99897-6161
8	Lajeado	Alto do Parque	Alto do Parque	24	2	8691,71	2	852,0	R\$ 645,54	R\$ 550.000,00	Imobiliária Lajeado	(51) 99897-6161
9	Lajeado	Carneiros	Carneiros	40	3	4423,13	2	2400,0	R\$ 500,00	R\$ 1.200.000,00	Imobiliária Lajeado	(51) 99897-6161
10	Lajeado	Moinhos D'água	Moinhos D'água	12,7	2	2050,01	2	811,0	R\$ 986,44	R\$ 800.000,00	Orbit Imóveis	(51) 992396778
11	Lajeado	Floresta	Floresta	19,58	3	2273,35	1	1427,75	R\$ 735,42	R\$ 1.050.000,00	Pedó Imóveis	(51) 3729-8505
12	Lajeado	Imigrante	Imigrante	21,7	1	1781,42	1	1596,54	R\$ 209,89	R\$ 335.100,00	Pedó Imóveis	(51) 3729-8505
13	Lajeado	Bom Pastor	Bom Pastor	36,7	3	2513,84	2	3204,27	R\$ 493,09	R\$ 1.580.000,00	Pedó Imóveis	(51) 3729-8505
14	Lajeado	Hidráulica	Hidráulica	22,09	2	2249,77	3	1096,69	R\$ 682,96	R\$ 749.000,00	Pedó Imóveis	(51) 3729-8505
15	Lajeado	Americano	Americano	16	3	2920,33	3	1093,0	R\$ 828,00	R\$ 905.000,00	Henrique da Silva	(51) 99777-4055
16	Lajeado	Imigrante	Imigrante	41,55	1	1781,42	1	2810,21	R\$ 141,63	R\$ 398.000,00	Henrique da Silva	(51) 99777-4055
17	Lajeado	Alto do Parque	Alto do Parque	24	2	8691,71	2	811,92	R\$ 785,79	R\$ 638.000,00	Henrique da Silva	(51) 99777-4055
18	Lajeado	Moinhos D'água	Moinhos D'água	29,97	1	2050,01	2	898,92	R\$ 424,95	R\$ 382.000,00	Henrique da Silva	(51) 99777-4055
19	Lajeado	Montanha	Montanha	30,6	3	2729,95	2	918,00	R\$ 871,46	R\$ 800.000,00	Imobiliária Guia	(51) 99225-9588
20	Lajeado	São Bento	São Bento	24	1	1845,69	1	720,0	R\$ 220,83	R\$ 159.000,00	Imobiliária Guia	(51) 99225-9588
21	Lajeado	Bom Pastor	Bom Pastor	52,59	2	2513,84	2	2653,0	R\$ 376,93	R\$ 1.000.000,00	Versatti Imobiliária	(51) 99180-0669
22	Lajeado	Montanha	Montanha	30,6	3	2729,95	2	918	R\$ 871,46	R\$ 800.000,00	Versatti Imobiliária	(51) 99180-0669
23	Lajeado	Jardim do Cedro	Jardim do Cedro	28	3	1995,8	2	834,4	R\$ 311,60	R\$ 260.000,00	Jacques Imóveis	(51) 98059-6997
24	Lajeado	Centenário	Centenário	26,68	3	2023,93	1	1000,02	R\$ 797,98	R\$ 798.000,00	Jacques Imóveis	(51) 98059-6997
25	Lajeado	Campestre	Campestre	15,04	2	1983	2	1973,14	R\$ 456,13	R\$ 900.000,00	Jacques Imóveis	(51) 98059-6997
26	Lajeado	Universitário	Universitário	30	3	2605,69	2	1715,46	R\$ 676,20	R\$ 1.160.000,00	Jacques Imóveis	(51) 98059-6997
27	Lajeado	Florestal	Florestal	31,36	1	3688,07	3	940,65	R\$ 531,55	R\$ 500.000,00	Jacques Imóveis	(51) 98059-6997
28	Lajeado	Florestal	Florestal	35	2	3688,07	3	875,0	R\$ 800,00	R\$ 700.000,00	Dressler Imóveis	(51) 3714-4266
29	Lajeado	Universitário	Universitário	20,32	1	2605,69	2	954,0	R\$ 388,89	R\$ 371.000,00	Dressler Imóveis	(51) 3714-4266

Tabela 01 – Dados amostrais
Fonte – Autoria própria

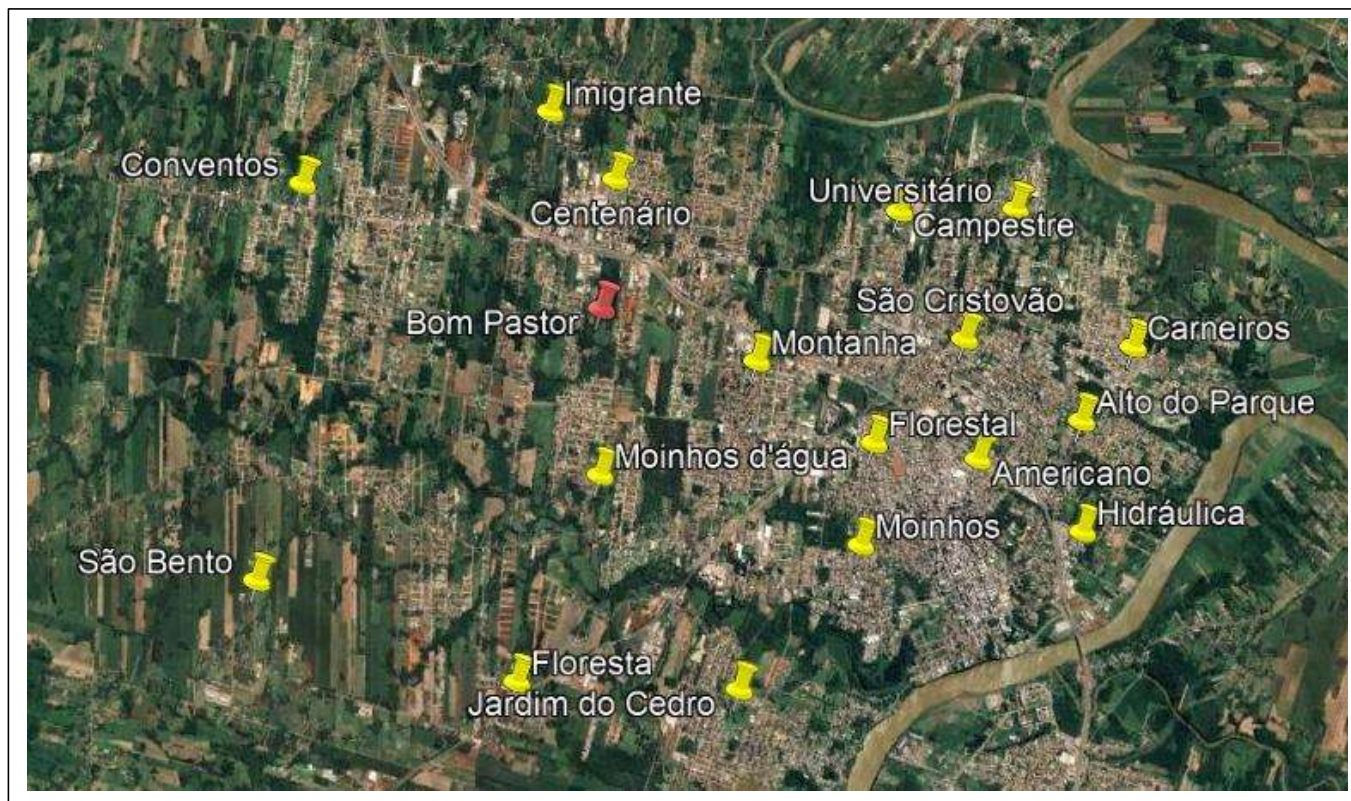


Imagem 08 – Localização dos Bairros das Amostras
Fonte – Google Earth Pro.

10.2 Resultados estatísticos

RESULTADOS ESTÁTÍSTICOS	
Coeficiente de correlação	0,9666200 / 0,9331845
Coeficiente de determinação	0,9343543
Fisher-Snedecor	77,17
Significância do modelo	0,00
PARÂMETROS	
Significância dos Regressores	PAVIMENTAÇÃO=0,00% RENDIA IBGE=5,34% LOCALIZAÇÃO=0,02% ÁREA TOTAL=0,00% VALOR TOTAL=0,00%
DISTRIBUIÇÃO DOS RESÍDUOS	
GRÁFICO VALOR ESTIMADO X RESÍDUOS PADRONIZADOS	