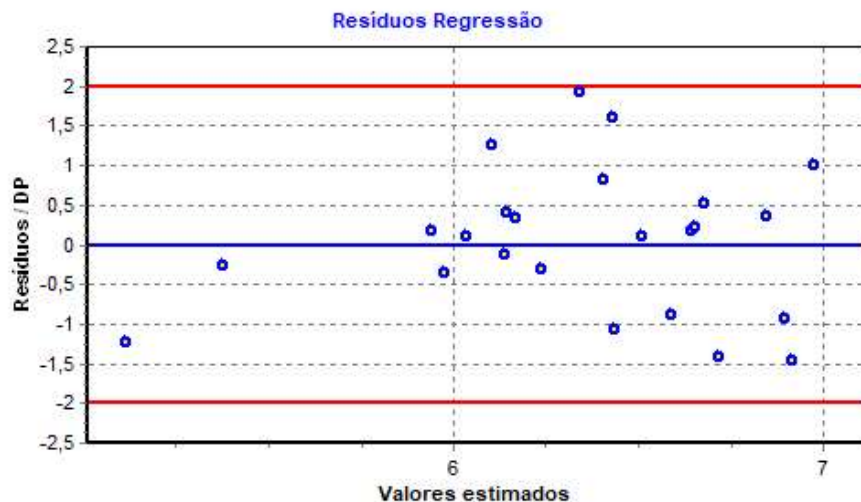
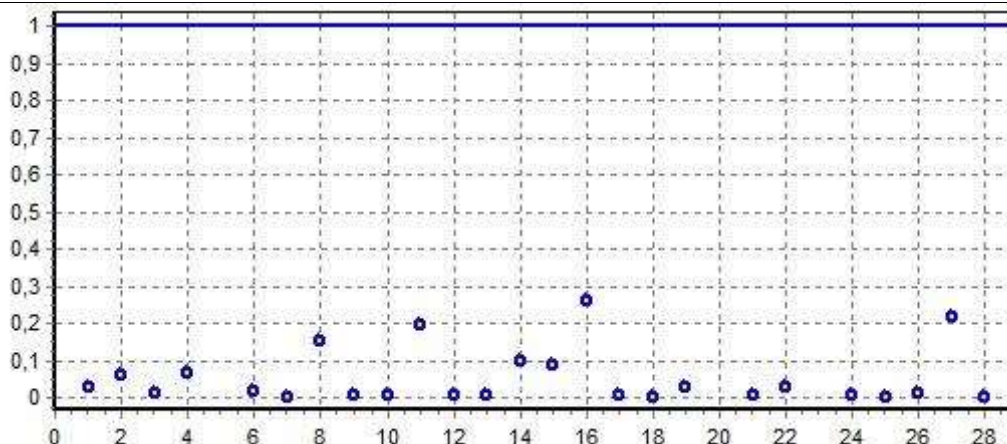




Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,64	6,43	0,22	3,2381%	1,606328	0,02689600
2	7,11	6,97	0,13	1,8773%	0,995977	0,06053400
3	6,75	6,68	0,07	1,0132%	0,510452	0,01246300
4	6,29	6,44	-0,14	-2,2736%	-1,068439	0,06425400
6	6,20	6,24	-0,04	-0,6562%	-0,303631	0,01822300
7	6,52	6,51	0,01	0,2108%	0,102675	0,00016200
8	6,47	6,59	-0,12	-1,8266%	-0,882310	0,15341600
9	6,21	6,17	0,04	0,7131%	0,330824	0,00621000
10	6,89	6,85	0,05	0,6943%	0,357324	0,00652200
11	6,60	6,34	0,26	3,9143%	1,928782	0,19285200
12	5,35	5,38	-0,04	-0,6754%	-0,269574	0,00771000
13	6,20	6,15	0,05	0,8818%	0,408214	0,00801700
14	6,53	6,72	-0,19	-2,9190%	-1,422234	0,09870500
15	6,72	6,91	-0,20	-2,9024%	-1,455874	0,08761500
16	4,95	5,12	-0,16	-3,3216%	-1,228245	0,26222600
17	6,67	6,65	0,02	0,3249%	0,161725	0,00562600
18	6,05	6,04	0,01	0,2366%	0,106905	0,00086900
19	6,77	6,90	-0,13	-1,8582%	-0,939155	0,02624200
21	5,93	5,98	-0,05	-0,7979%	-0,353332	0,00420200
22	6,77	6,90	-0,13	-1,8582%	-0,939155	0,02624200
24	6,68	6,65	0,03	0,4560%	0,227467	0,00417300
25	6,12	6,14	-0,02	-0,2721%	-0,124381	0,00039300
26	6,52	6,41	0,11	1,6900%	0,822138	0,01321000
27	6,28	6,11	0,17	2,7007%	1,265301	0,21708400
28	5,96	5,94	0,02	0,3644%	0,162220	0,00164900

DISTÂNCIA DE COOK



NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

72% dos resíduos situados entre $-1\delta e+1\delta$

96% dos resíduos situados entre $-1,64\delta e+1,64\delta$

100% dos resíduos situados entre $-1,96\delta e+1,96\delta$

OUTLIERS

Nenhum outlier encontrado no modelo

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

NÚMERO DE VARIÁVEIS
CONSIDERADAS

5

NÚMERO DE DADOS

28

NÚMERO DE DADOS
CONSIDERADOS

25

ESTIMATIVAS PROJETADAS

VALOR UNITÁRIO:

Mínimo = R\$ 226,77/m²

Médio = R\$ 246,65/m²

Máximo = R\$ 268,27/m²

VALOR TOTAL:

Mínimo (8,06%) = R\$ 366.458,05

Médio = R\$ 398.583,93

Máximo (8,77%) = R\$ 433.521,63

CAMPO DE ARBÍTRIO

RL Mínimo = 209,65

RL Máximo = 283,64

PARÂMETROS

Nível de confiança = 0,00

Estimativa pela = Moda

CORRELAÇÃO PARCIAL ENTRE AS VARIÁVEIS

PAVIMENTAÇÃO	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
RENTA IBGE	-0,19	0,45
LOCALIZAÇÃO	-0,13	0,66
ÁREA TOTAL	0,12	0,89
VALOR UNITÁRIO	-0,68	0,94
RENTA IBGE	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
PAVIMENTAÇÃO	-0,19	0,45
LOCALIZAÇÃO	0,30	0,46
ÁREA TOTAL	0,18	0,45
VALOR UNITÁRIO	0,21	0,42
LOCALIZAÇÃO	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
PAVIMENTAÇÃO	-0,13	0,66
RENTA IBGE	0,30	0,46



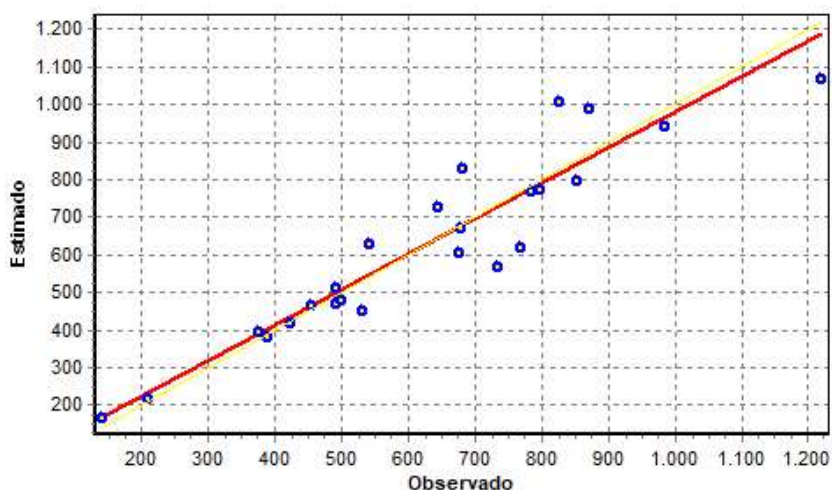
CNPJ 31.329.786/0001-19

CREA PJ 260836

(51) 98114-7492

ÁREA TOTAL	0,15	0,63
VALOR UNITÁRIO	0,43	0,72
ÁREA TOTAL	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
PAVIMENTAÇÃO	0,12	0,89
RENTA IBGE	0,18	0,45
LOCALIZAÇÃO	0,15	0,63
VALOR UNITÁRIO	0,55	0,92
VALOR UNITÁRIO	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
PAVIMENTAÇÃO	-0,68	0,94
RENTA IBGE	0,21	0,42
LOCALIZAÇÃO	0,43	0,72
ÁREA TOTAL	0,55	0,92

ADERÊNCIA DO MODELO



Dado	Observado	Estimado
1	768,87	620,02
2	1.219,78	1.067,43
3	852,52	796,18
4	541,67	625,01
6	491,79	512,20
7	680,56	671,26
8	645,54	726,52
9	500,00	478,33
10	986,44	940,33
11	735,42	567,98
12	209,89	217,61
13	493,09	466,85
14	682,96	826,29
15	828,00	1.006,29
16	141,63	166,95
17	785,79	768,95
18	424,95	418,91



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

19	871,46	988,28
21	376,93	395,20
22	871,46	988,28
24	797,98	774,04
25	456,13	463,79
26	676,20	605,69
27	531,55	448,68
28	388,89	380,53

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

IMÓVEL AVALIANDO:	R\$ 363.000,00 (Trezentos e sessenta e três 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:029

37937004

Janaína Venturin Krummenauer

Engenheira Civil

CREA RS 229352

CPF 029.379.370-04





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

Página 1 de 3

CERTIDÃO

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

CNM: 097261.2.0114139-38	
CNM: 097261.2.0114139-38	
	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS
Matrícula 114.139	Lajeado, 14.janeiro.2025
REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2 FLS. 01	Matrícula 114.139

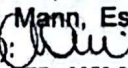
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 097261.2.0114139-38.

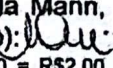
IMÓVEL: Uma área de terrenos urbana com a superfície de 1.615,99m² (mil, seiscentos e quinze metros e noventa e nove decímetros quadrados), sem edificações, localizada na Cidade de Lajeado/RS, Bairro Bom Pastor, na Rua Hermes Jaeger, lado par, distante 58,00 metros da esquina com a Avenida Benjamin Constant, no quarteirão formado pela Avenida Benjamin Constant, pelas Ruas 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 16,00 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 101,00 metros confronta-se com o 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 16,00 metros confronta-se com Rua Hermes Jaeger, encontrando o ponto inicial onde forma ângulo interno de 90°00'00".- **PROPRIETÁRIOS:** 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, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 1º de Maio nº 1533, Bairro Moinhos D' Água, na Cidade de Lajeado/RS; e 2) **ALBERTO CARLOS HUNEMEYER**, brasileiro, electricista, 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, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Campos Sales nº 180, Bairro São Cristóvão, na Cidade de Lajeado/RS.- **ORIG. MATRÍCULA** nº 63.619, Livro 2-RG, de 07 de dezembro de 2010.- **Protocolo** nº 330010, Livro 1-Z, de 19/12/2024.- Eu, Elisa Lopes de Avila Mann, Escrevente Autorizada, digitei.- Eu, (Daniela de Mélo), Registradora Substituta, procedi à abertura desta Matrícula.- **DOU FE.**-
Emol: R\$27,50 Selo: 0350.03.2200003.28972 = R\$4,00 PED: R\$6,60 Selo PED: 0350.01.2400001.26028 = R\$2,00 ISS: R\$0,85 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-1-114.139.- 14 de janeiro de 2025.- PACTO ANTENUPCIAL - Proceda-se a esta averbação para constar que, consoante AV-5-63.619/Livro 2-RG, o regime de bens que rege o patrimônio do casal **IVETE LUIZA SCHEIBLER**, nascida em 08/10/1976, filha de João Carlos Hunemeyer e de Claci Hunemeyer, e **LOIVO ELOIR SCHEIBLER**, nascido em 06/03/1974, filho de Arcidio Scheibler e de Acilda Norma Scheibler, é o da **comunhão**

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página.....

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: 0350.04.2200003.34132 = R\$4,90 PED: R\$8,60 Selo PED: 0350.01.2400001.26029 = R\$2,00
ISS: R\$1,40 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-2-114.139.- 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 Eloísa Tecla 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: 0350.04.2200003.34133 = R\$4,90 PED: R\$8,60 Selo PED: 0350.01.2400001.26030 = R\$2,00
ISS: R\$1,40 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

R-3-114.139.- 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: 097261.2.0114139-38

CNM: 097261.2.0114139-38


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS
REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

Matrícula

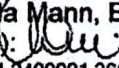
114.139

Lajeado, 14.janeiro.2025

FLS.

02

Matrícula
114.139

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\$150.500,00 (cento e cinquenta mil e quinhentos reais).- **AV.FISCAL:** R\$274.136,54 (duzentos e setenta e quatro mil, cento e trinta e seis reais e cinquenta e quatro centavos) em 26/09/2024.- **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 Tabelionato 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 Mann, Escrevente Autorizada, digitei.- **DOU FÉ.**- Registradora Substituta (Daniela de Melo): 
 Emol: R\$1.357,10 Selo: 0350.08.2200003.04972 = R\$72,60 PED: R\$6,60 Selo PED: 0350.01.2400001.26031 = R\$2,00
 ISS: R\$34,09 - 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 11:56:27.

Total: R\$54,58 - ()

Certidão 3 páginas: R\$24,40 (0350.03.2200003.29010 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0350.03.2200003.29009 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0350.01.2400001.26085 = R\$2,00)

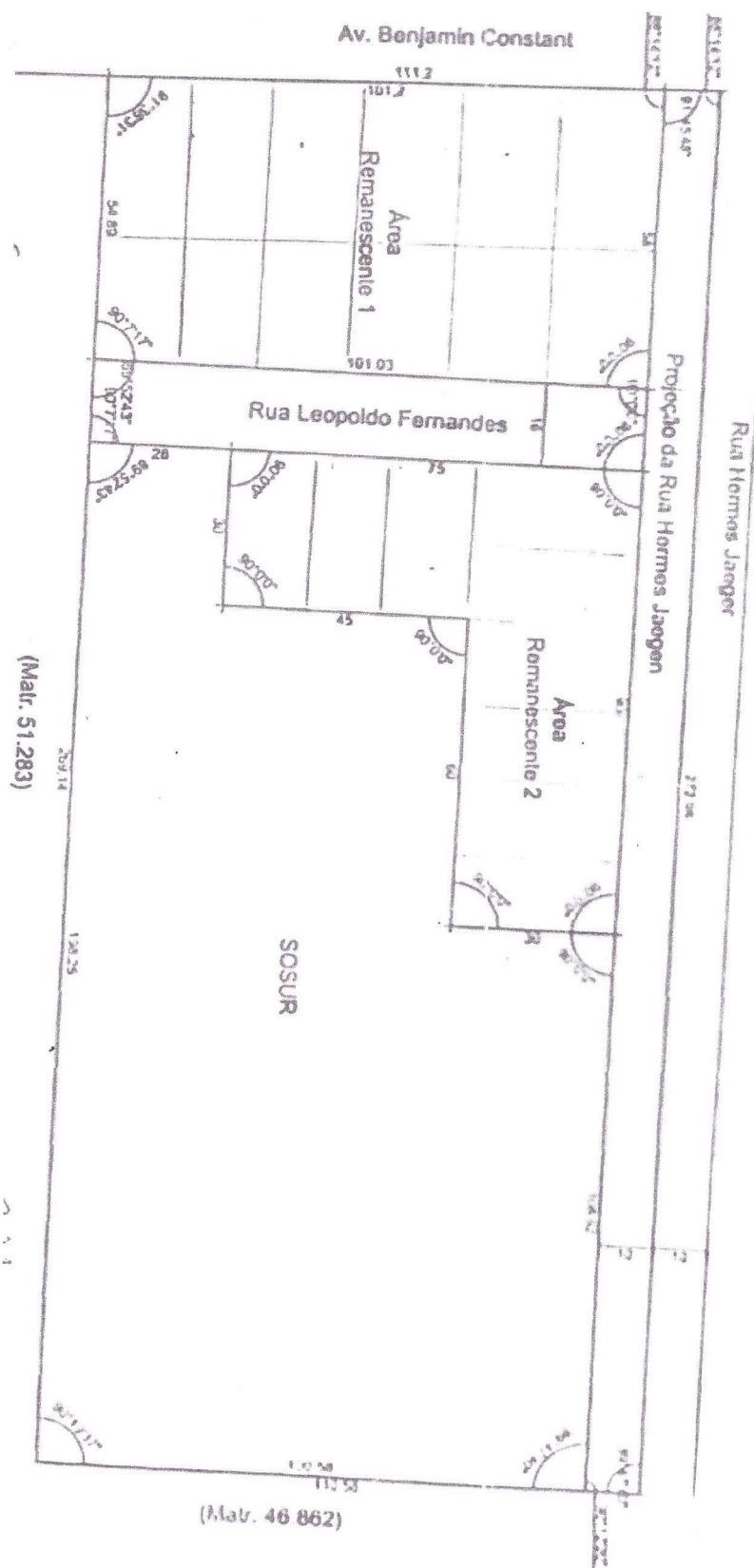
ISS: R\$1,08 - Conforme provimento 49/2023 CGJ - RS

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 00003908 11

Rua Irmão Emílio Conrado, 110 - Sala 204 - Bairro Florestal - Lajeado - RS - CEP: 95.900-704 - Fone: (51)3710.2688

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS



ANEXO 03 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1: Rua sem pavimentação frente terreno
Fonte: Autora



Foto 2: Frente terreno
Fonte: Autora



Foto 3: Lateral terreno
Fonte: Autora



Foto 4: Vista dos fundos para frente terreno
Fonte: Autora



Foto 5: Vista no meio do terreno
Fonte: Autora



Foto 6: Vista para os fundos do terreno
Fonte: Autora

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Janaína Venturin Krummenauer
Modelo:	Avaliação Terreno Lajeado 1.615,992
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:	28
Dados utilizados no modelo:	25

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
PAVIMENTAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		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 TOTAL	Numérica	Dependente		Não
VALOR UNITÁRIO	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
PAVIMENTAÇÃO	1,00	3,00	2,00	2,28
RENDIA IBGE	1.781,42	8.691,71	6.910,29	3.156,82
LOCALIZAÇÃO	1,00	3,00	2,00	2,04
ÁREA TOTAL	811,00	3.204,27	2.393,27	1.487,65
VALOR UNITÁRIO	141,63	1.219,78	1.078,15	638,38

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9666200 / 0.9331845
Coeficiente de determinação:	0.9343543
Fisher - Snedecor:	71.17
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
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	5.108	4	1.277	71.166
Não Explicada	0.359	20	0.018	
Total	5.467	24		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{VALOR UNITÁRIO}) = +6.987297163 - 1.380874884 / \text{PAVIMENTAÇÃO} - 0.1383416569 * \ln(\text{RENDIA IBGE}) + 0.1982284696 * \text{LOCALIZAÇÃO} + 979.5718354 / \text{ÁREA TOTAL}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

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

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

VALOR UNITÁRIO = +1082.790911 * e^(-1.380874884 / PAVIMENTAÇÃO) * e^{(-0.1383416569 * ln (RENDA IBGE))} * e^(+0.1982284696 * LOCALIZAÇÃO) * e^(+979.5718354 / ÁREA TOTAL)

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

VALOR UNITÁRIO = +1092.5487 * e^(-1.380874884 / PAVIMENTAÇÃO) * e^{(-0.1383416569 * ln (RENDA IBGE))} * e^(+0.1982284696 * LOCALIZAÇÃO) * e^(+979.5718354 / ÁREA TOTAL)

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
PAVIMENTAÇÃO	1/x	-12.48	0.00
RENDA IBGE	ln(x)	-2.05	5.34
LOCALIZAÇÃO	x	4.62	0.02
ÁREA TOTAL	1/x	10.38	0.00
VALOR UNITÁRIO	ln(y)	13.33	0.00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
PAVIMENTAÇÃO	x1	0.00	-0.19	-0.13	0.12	-0.68
RENDA IBGE	x2	-0.19	0.00	0.30	0.18	0.21
LOCALIZAÇÃO	x3	-0.13	0.30	0.00	0.15	0.43
ÁREA TOTAL	x4	0.12	0.18	0.15	0.00	0.55
VALOR UNITÁRIO	y	-0.68	0.21	0.43	0.55	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
PAVIMENTAÇÃO	x1	0.00	0.45	0.66	0.89	0.94
RENDA IBGE	x2	0.45	0.00	0.46	0.45	0.42
LOCALIZAÇÃO	x3	0.66	0.46	0.00	0.63	0.72
ÁREA TOTAL	x4	0.89	0.45	0.63	0.00	0.92
VALOR UNITÁRIO	y	0.94	0.42	0.72	0.92	0.00

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

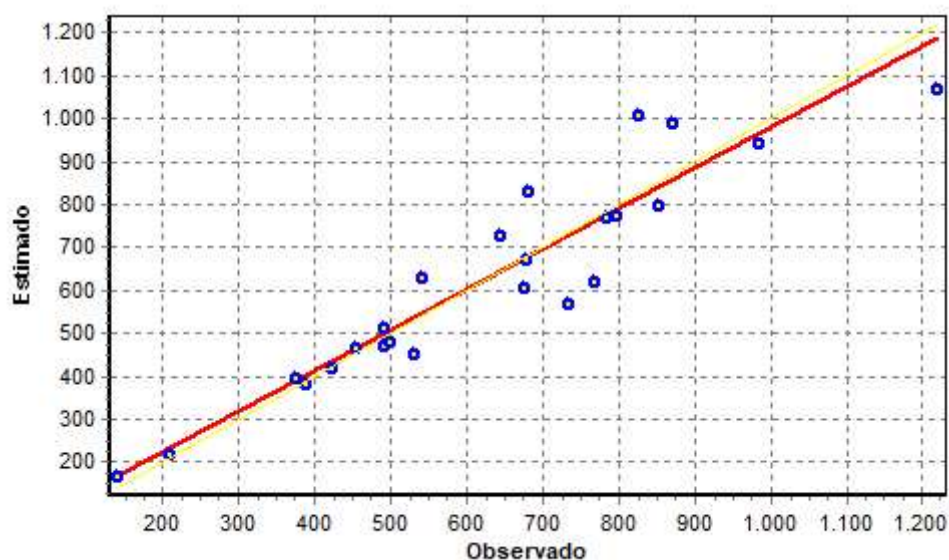
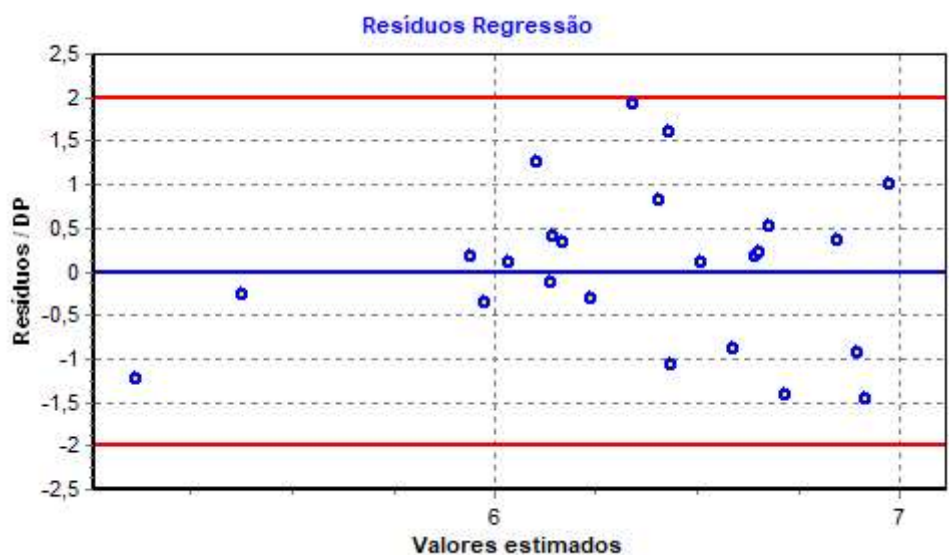
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,64	6,43	0,22	3,2381%	1,606328	0,02689600

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

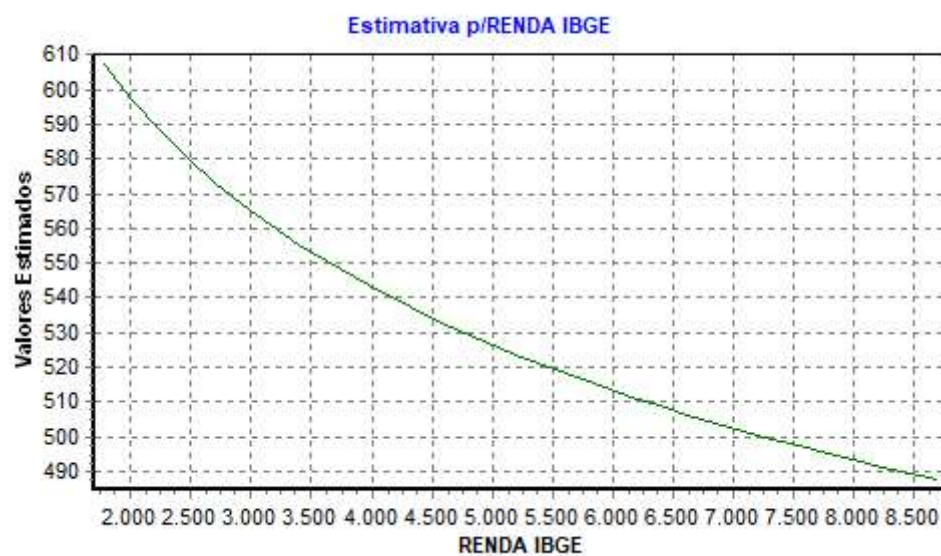
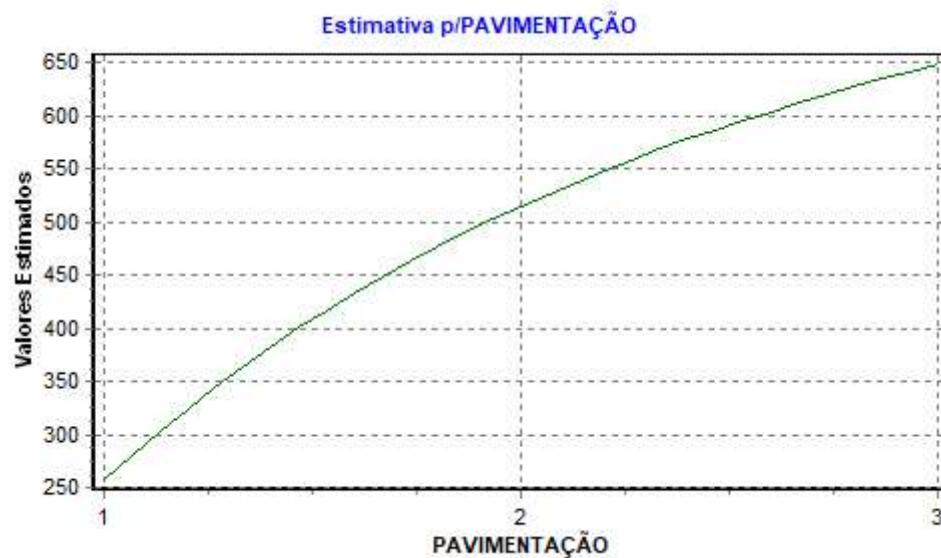
2	7,11	6,97	0,13	1,8773%	0,995977	0,06053400
3	6,75	6,68	0,07	1,0132%	0,510452	0,01246300
4	6,29	6,44	-0,14	-2,2736%	-1,068439	0,06425400
6	6,20	6,24	-0,04	-0,6562%	-0,303631	0,01822300
7	6,52	6,51	0,01	0,2108%	0,102675	0,00016200
8	6,47	6,59	-0,12	-1,8266%	-0,882310	0,15341600
9	6,21	6,17	0,04	0,7131%	0,330824	0,00621000
10	6,89	6,85	0,05	0,6943%	0,357324	0,00652200
11	6,60	6,34	0,26	3,9143%	1,928782	0,19285200
12	5,35	5,38	-0,04	-0,6754%	-0,269574	0,00771000
13	6,20	6,15	0,05	0,8818%	0,408214	0,00801700
14	6,53	6,72	-0,19	-2,9190%	-1,422234	0,09870500
15	6,72	6,91	-0,20	-2,9024%	-1,455874	0,08761500
16	4,95	5,12	-0,16	-3,3216%	-1,228245	0,26222600
17	6,67	6,65	0,02	0,3249%	0,161725	0,00562600
18	6,05	6,04	0,01	0,2366%	0,106905	0,00086900
19	6,77	6,90	-0,13	-1,8582%	-0,939155	0,02624200
21	5,93	5,98	-0,05	-0,7979%	-0,353332	0,00420200
22	6,77	6,90	-0,13	-1,8582%	-0,939155	0,02624200
24	6,68	6,65	0,03	0,4560%	0,227467	0,00417300
25	6,12	6,14	-0,02	-0,2721%	-0,124381	0,00039300
26	6,52	6,41	0,11	1,6900%	0,822138	0,01321000
27	6,28	6,11	0,17	2,7007%	1,265301	0,21708400
28	5,96	5,94	0,02	0,3644%	0,162220	0,00164900

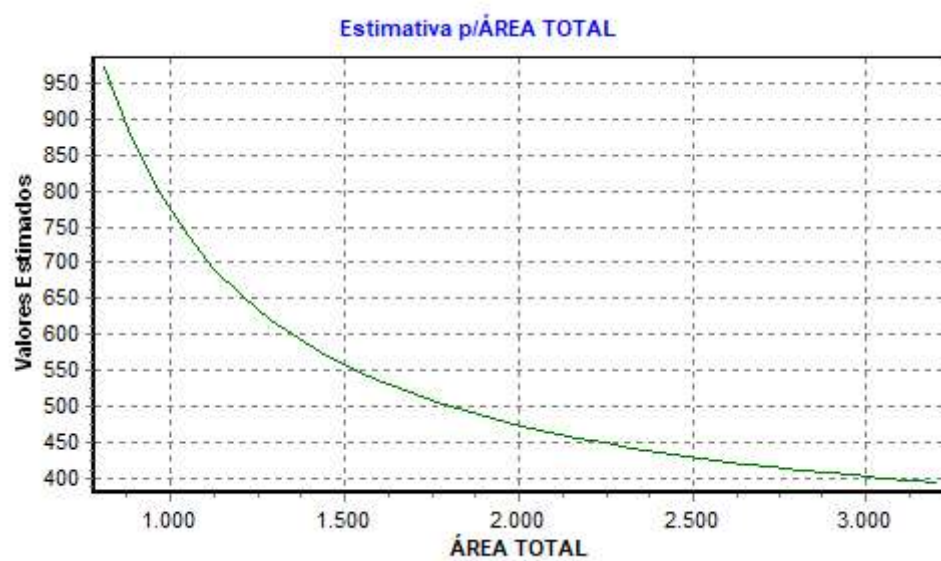
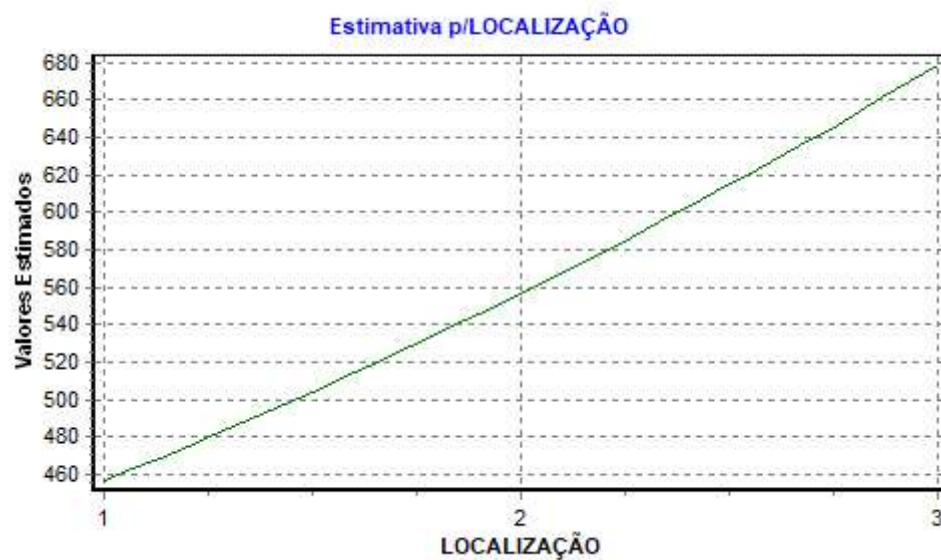
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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	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	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	3
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	São Cristovão	Rua João Norberto Heberle	Imobiliária Diamond
2		Lajeado	Hidráulica	Rua Bento Rosa	Imobiliária Diamond
3		Lajeado	Hidráulica	Hidráulica	Imobiliária Diamond
4		Lajeado	Conventos	Conventos	Imobiliária Lajeado
5	*	Lajeado	Montanha	Montanha	Imobiliária Lajeado
6		Lajeado	Moinhos	Moinhos	Imobiliária Lajeado
7		Lajeado	Montanha	Montanha	Imobiliária Lajeado
8		Lajeado	Alto do Parque	Alto do Parque	Imobiliária Lajeado
9		Lajeado	Carneiros	Carneiros	Imobiliária Lajeado
10		Lajeado	Moinhos D'água	Moinhos D'água	Orbit Imóveis
11		Lajeado	Floresta	Floresta	Pedó Imóveis
12		Lajeado	Imigrante	Imigrante	Pedó Imóveis
13		Lajeado	Bom Pastor	Bom Pastor	Pedó Imóveis
14		Lajeado	Hidráulica	Hidráulica	Pedó Imóveis
15		Lajeado	Americano	Americano	Henrique da Silva
16		Lajeado	Imigrante	Imigrante	Henrique da Silva
17		Lajeado	Alto do Parque	Alto do Parque	Henrique da Silva
18		Lajeado	Moinhos D'água	Moinhos D'água	Henrique da Silva
19		Lajeado	Montanha	Montanha	Imobiliária Guia
20	*	Lajeado	São Bento	São Bento	Imobiliária Guia
21		Lajeado	Bom Pastor	Bom Pastor	Versatti Imobiliária
22		Lajeado	Montanha	Montanha	Versatti Imobiliária
23	*	Lajeado	Jardim do Cedro	Jardim do Cedro	Jacques Imóveis
24		Lajeado	Centenário	Centenário	Jacques Imóveis
25		Lajeado	Campestre	Campestre	Jacques Imóveis
26		Lajeado	Universitário	Universitário	Jacques Imóveis
27		Lajeado	Florestal	Florestal	Jacques Imóveis
28		Lajeado	Universitário	Universitário	Dressler Imóveis

ID	Desabilitado	TELEFONE INFORMANTE
1		(54) 3286-6768
2		(54) 3286-6768
3		(54) 3286-6768
4		(51) 99897-6161
5	*	(51) 99897-6161
6		(51) 99897-6161

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

7		(51) 99897-6161
8		(51) 99897-6161
9		(51) 99897-6161
10		(51) 992396778
11		(51) 3729-8505
12		(51) 3729-8505
13		(51) 3729-8505
14		(51) 3729-8505
15		(51) 99777-4055
16		(51) 99777-4055
17		(51) 99777-4055
18		(51) 99777-4055
19		(51) 99225-9588
20	*	(51) 99225-9588
21		(51) 99180-0669
22		(51) 99180-0669
23	*	(51) 98059-6997
24		(51) 98059-6997
25		(51) 98059-6997
26		(51) 98059-6997
27		(51) 98059-6997
28		(51) 3714-4266

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	MEDIDA FRENTE	PAVIMENTAÇÃO	RENTA IBGE	LOCALIZAÇÃO	ÁREA TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
1		43,30	2,00	3.267,51	2,00	1.144,54	880.000,00	768,87
2		22,00	3,00	2.249,77	3,00	1.065,77	1.300.000,00	1.219,78
3		23,00	2,00	2.249,77	3,00	1.144,25	975.500,00	852,52
4		24,00	3,00	2.089,37	1,00	1.272,00	689.000,00	541,67
5	*	15,00	3,00	2.729,95	2,00	801,00	405.000,00	505,62
6		46,00	3,00	6.027,33	3,00	3.050,10	1.500.000,00	491,79
7		48,00	3,00	2.729,95	2,00	1.440,00	980.000,00	680,56
8		24,00	2,00	8.691,71	2,00	852,00	550.000,00	645,54
9		40,00	3,00	4.423,13	2,00	2.400,00	1.200.000,00	500,00
10		12,70	2,00	2.050,01	2,00	811,00	800.000,00	986,44
11		19,58	3,00	2.273,35	1,00	1.427,75	1.050.000,00	735,42
12		21,70	1,00	1.781,42	1,00	1.596,54	335.100,00	209,89
13		36,70	3,00	2.513,84	2,00	3.204,27	1.580.000,00	493,09

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14		22,09	2,00	2.249,77	3,00	1.096,69	749.000,00	682,96
15		16,00	3,00	2.920,33	3,00	1.093,00	905.000,00	828,00
16		41,55	1,00	1.781,42	1,00	2.810,21	398.000,00	141,63
17		24,00	2,00	8.691,71	2,00	811,92	638.000,00	785,79
18		29,97	1,00	2.050,01	2,00	898,92	382.000,00	424,95
19		30,60	3,00	2.729,95	2,00	918,00	800.000,00	871,46
20	*	24,00	1,00	1.845,69	1,00	720,00	159.000,00	220,83
21		52,59	2,00	2.513,84	2,00	2.653,00	1.000.000,00	376,93
22		30,60	3,00	2.729,95	2,00	918,00	800.000,00	871,46
23	*	28,00	3,00	1.995,80	2,00	834,40	260.000,00	311,60
24		26,68	3,00	2.023,93	1,00	1.000,02	798.000,00	797,98
25		15,04	2,00	1.983,00	2,00	1.973,14	900.000,00	456,13
26		30,00	3,00	2.605,69	2,00	1.715,46	1.160.000,00	676,20
27		31,36	1,00	3.688,07	3,00	940,65	500.000,00	531,55
28		20,32	1,00	2.605,69	2,00	954,00	371.000,00	388,89

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	226,77	230,88	232,96	8,06%	
Valor Médio	246,65	251,11	253,37	-	III
Valor Máximo	268,27	273,12	275,58	8,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
CIDADE	Lajeado	-
BAIRRO	Bom Pastor	-
ENDEREÇO	Rua Hermes Jaeger	-
PAVIMENTAÇÃO	1,00	Não
RENDIA IBGE	2.513,84	Não
LOCALIZAÇÃO	2,00	Não
ÁREA TOTAL	1.615,99	Não
INFORMANTE		-
TELEFONE INFORMANTE		-



Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS229352	Profissional: JANAÍNA VENTURIN KRUMMENAUER	E-mail: janainakrm@gmail.com
RNP: 2217306316	Título: Engenheira Civil	
Empresa: JG KRUMMENAUER ENGENHARIA LTDA	Nr.Reg.: 260836	

Contratante

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

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO	CPF/CNPJ: 87297982000103
Endereço da Obra/Serviço: Rua HERMES JAEGER	CEP: 95905869 UF: RS
Cidade: LAJEADO	Bairro: BOM PASTOR
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(R\$): 4.350,00 Honorários(R\$): 4.350,00
Data Início: 10/04/2025 Prev.Fim: 29/04/2025	Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	1.615,99	M²
Avaliação	Bens Imóveis	2.727,88	M²
Avaliação	Bens Imóveis	15.950,19	M²
Observações	LAUDO DE AVALIAÇÃO TERRENO URBANO PELO MCDDM	3,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 29/04/2025

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

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



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: 15.950,19m²****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\$ 985.000,00****Valor mínimo
R\$ 985.000,00****Valor máximo
R\$ 1.325.000,00****Perspectiva de Liquidez do Imóvel
Lenta****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:029****37937004**Assinado digitalmente por JANAINA VENTURIN
KRUMMENAUER:02937937004
DN: C=BR, O=JP-Engenharia, OU=AC PLANO DIGITAL CD, OU=PLANO
DIGITAL-APP, OU=SERVIDOR, OU=SERVIDOR, OU=SERVIDOR, OU=SERVIDOR
BRASIL, CN=JANAINA VENTURIN KRUMMENAUER:02937937004
Serial: 0, Reason: Este é o valor deste documento.
Localizado:
Data: 2025.04.29 19:02:54-0300
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.0**JANAINA VENTURIN
KRUMMENAUER:02****937937004**Assinado digitalmente por JANAINA VENTURIN
KRUMMENAUER:02937937004
DN: C=BR, O=JP-Engenharia, OU=AC PLANO DIGITAL CD, OU=PLANO
DIGITAL-APP, OU=SERVIDOR, OU=SERVIDOR, OU=SERVIDOR, OU=SERVIDOR
BRASIL, CN=JANAINA VENTURIN KRUMMENAUER:02937937004
Serial: 0, Reason: Este é o valor deste documento.
Localizado:
Data: 2025.04.29 19:02:54-0300
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 15.950,19m², 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.

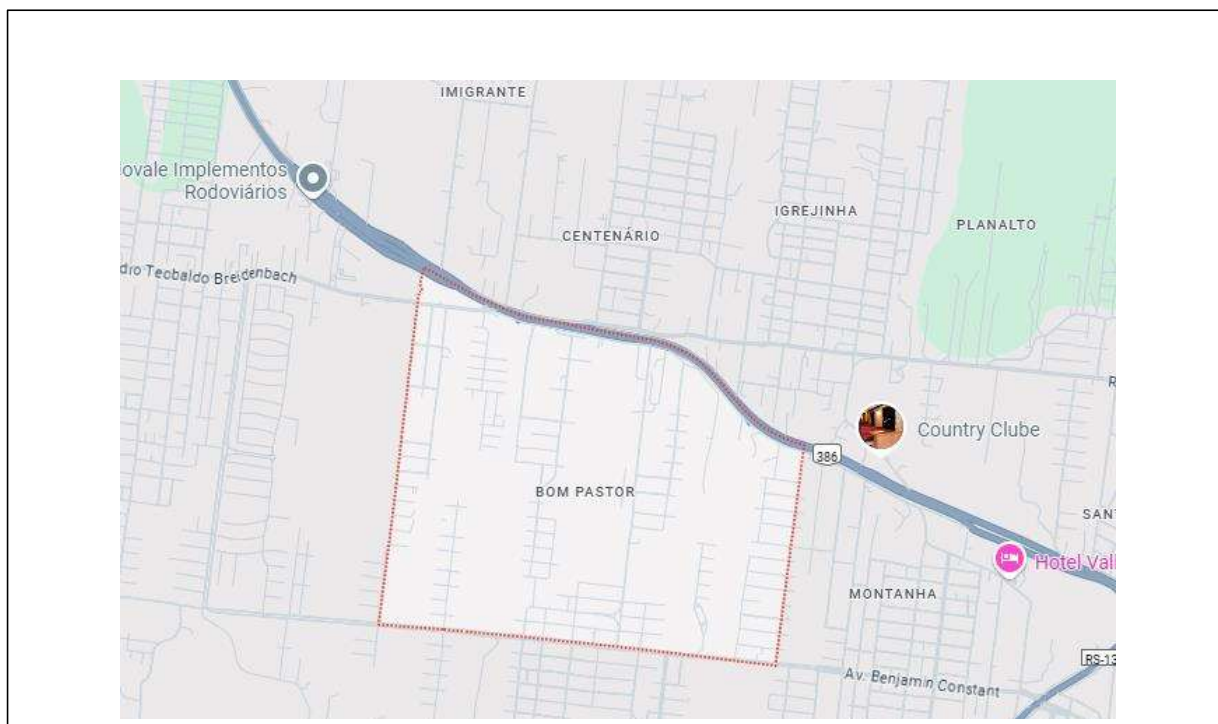


Imagem 01 – Mapa dos limites do bairro Bom Pastor, Lajeado/RS
Fonte – Google Maps.

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.

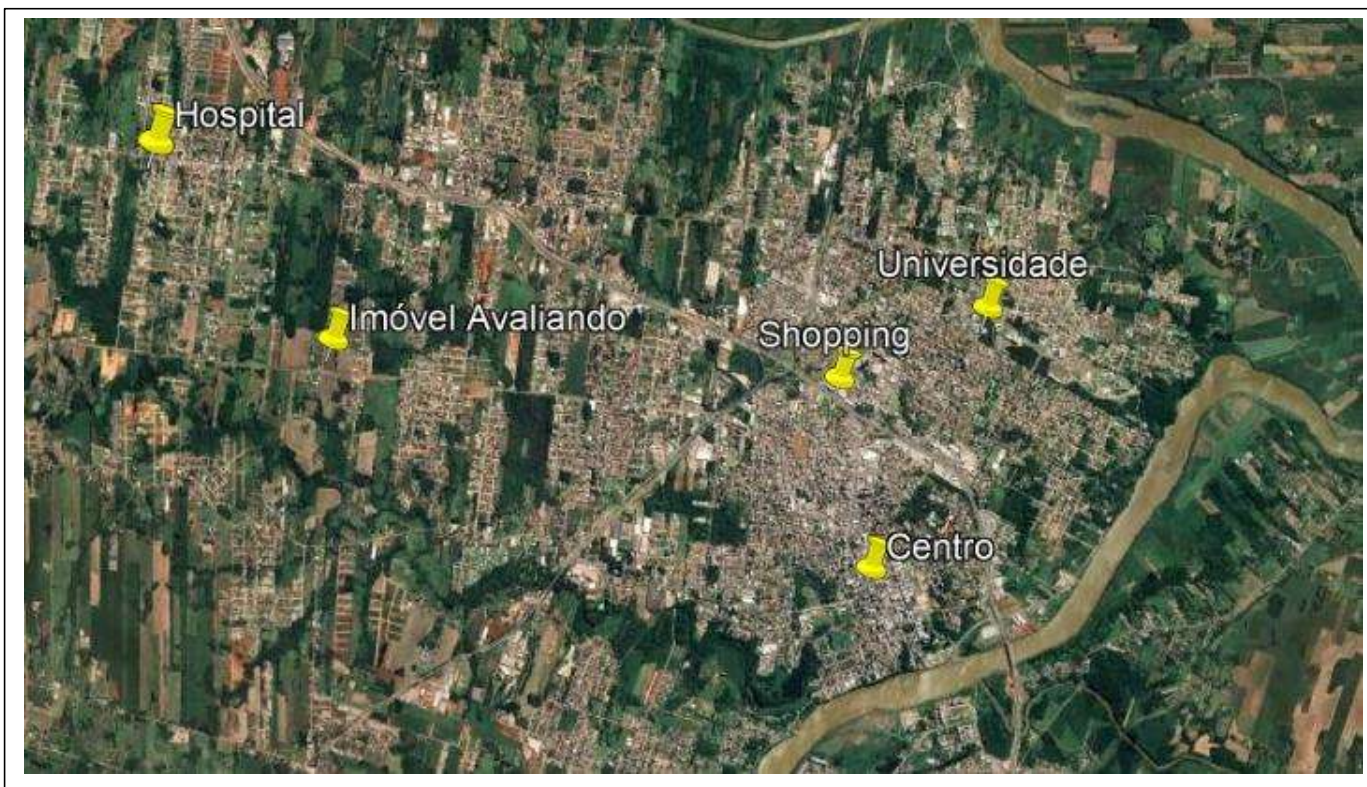


Imagem 03 – Distância do imóvel avaliante aos principais polos da cidade.
Fonte – Google Earth Pro.

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 Decidual, 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.

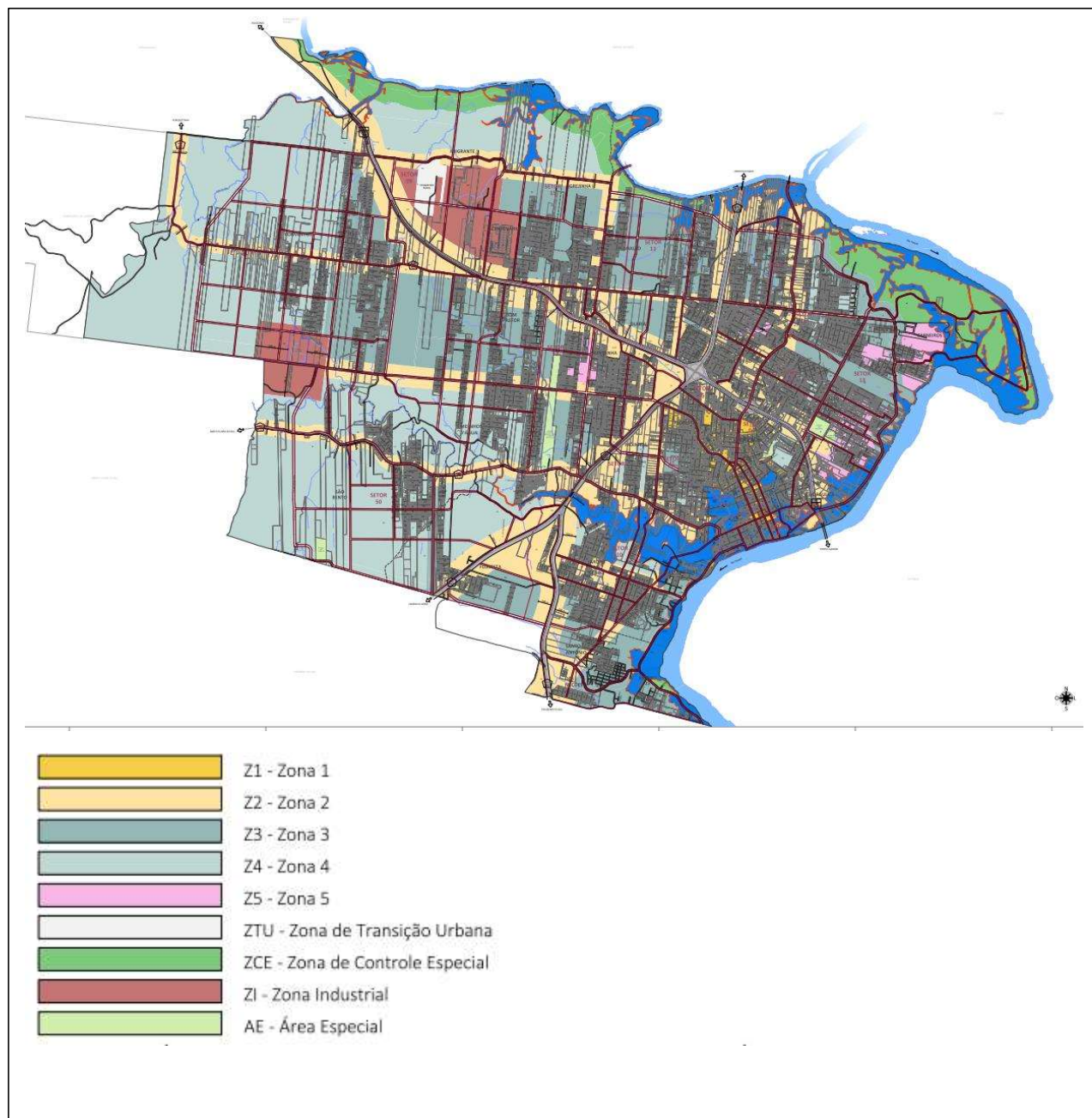


Imagem 04 – Macrozoneamento da cidade de Lajeado/RS

Fonte – Plano diretor da cidade de Lajeado/RS.

O bairro do imóvel avaliando, Bom Pastor, encontra-se no zoneamento denominado Z3-Zona 03. Nesse zoneamento estão previstas atividades de residenciais unifamiliares e multifamiliares, além de indústrias, comércios e serviços.