

Imagen 05 – Zoneamento no local em que localiza-se o terreno
Fonte – Plano diretor da cidade de Lajeado/RS.

6.1.4. Infraestrutura Urbana

O bairro do imóvel avaliado, 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.

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.

6.1.5. Atividades Existentes e Equipamentos Comunitários

O bairro caracteriza-se por um ambiente predominantemente urbano, com áreas residenciais e uma infraestrutura comercial em expansão. Uma infraestrutura comunitária em desenvolvimento, com foco na educação, segurança e atividades culturais. Destacam-se as principais iniciativas e

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

6.2. Caracterização do imóvel avaliado

O imóvel avaliado 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.



Imagen 06 – Localização do Imóvel Avaliado.

Fonte – Google Maps.

O imóvel avaliado é uma área de terreno urbano com área superficial de 15.950,19m², sem edificação, localizada na Cidade de Lajeado, Bairro Bom Pastor, na Rua Hermes Jaeger, lado par, distante 90 metros da esquina com a Rua Leopoldo Fernandes, 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 300, confrontando-se: ao SUDOESTE na extensão de 26 metros confronta com a Rua Leopoldo Fernandes, segue sentido anti-horário, formando ângulo interno de 89°52'43", ao SUDESTE, na extensão de 198,25

metros confronta-se com o imóvel matriculado sob nº 51.283, a seguir formando ângulo interno de 90°19'37", ao NORDESTE, na extensão de 100,58 metros confronta-se com o imóvel matriculado sob nº 46.862, a seguir forma ângulo interno de 89°47'40", ao NOROESTE, na extensão de 108,62 metros confronta-se com a Rua Hermes Jaeger, a seguir forma ângulo interno de 90°00'00", ao SUDOESTE, na extensão de 30 metros confronta-se o imóvel matriculado sob nº 114.142, a seguir forma ângulo interno de 270°00'00", ao NOROESTE, na extensão de 60 metros confronta-se com o imóvel matriculado sob nº 114.142, a seguir forma ângulo interno de 90°00'00", ao SUDOESTE na extensão de 45 metros confronta-se o imóvel matriculado sob nº 114.142, a seguir forma ângulo interno de 270°00'00", ao NOROESTE, na extensão de 30 metros confronta-se com o imóvel matriculado sob nº 114.142.

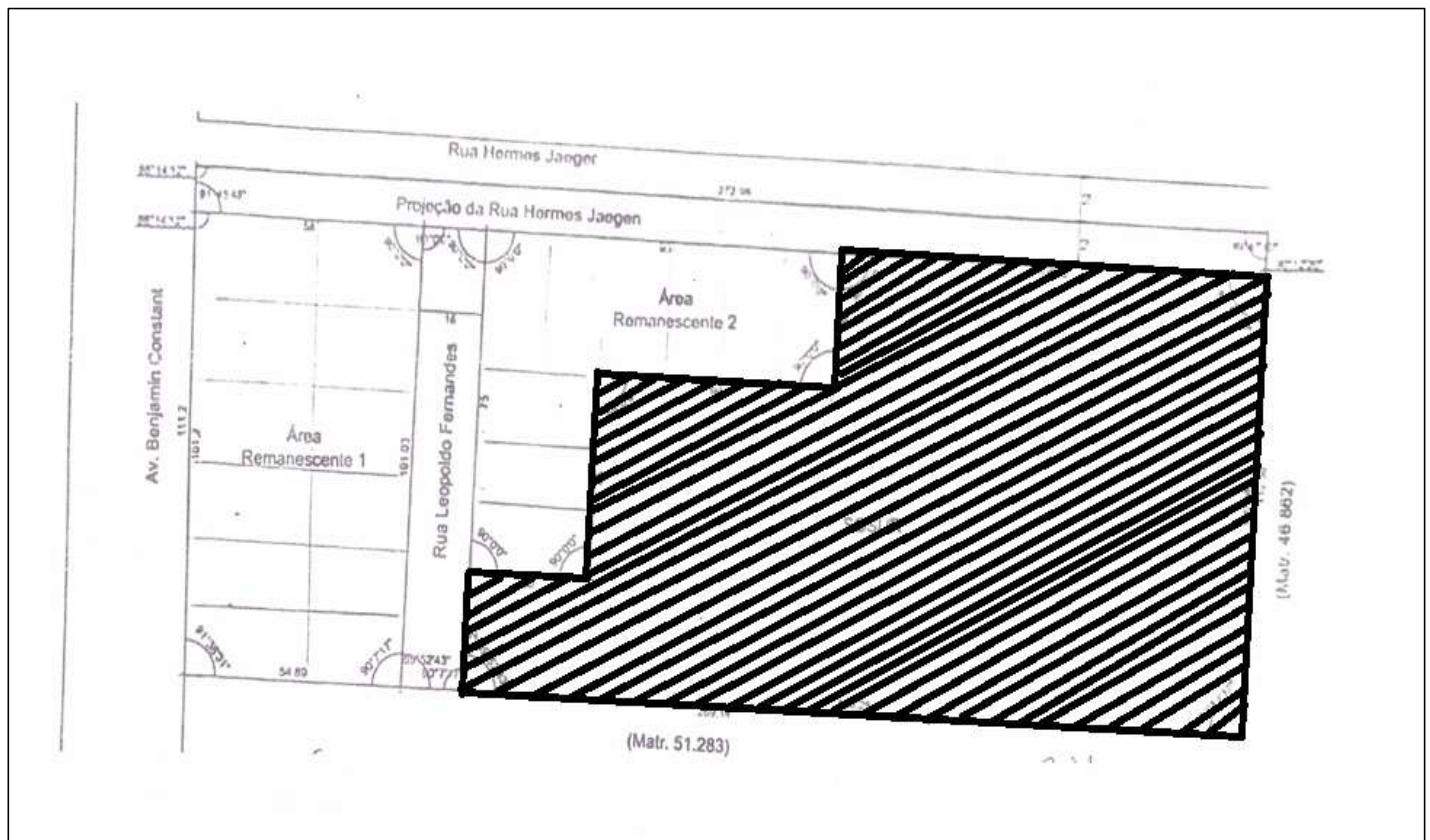


Imagen 07 – Projeto de Fracionamento dos Terrenos
 Fonte – Projeto disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Lajeado

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 15.950,19m², conforme levantamento *"in loco"*, além disso, como foi verificado no local, não há benfeitorias sobre o terreno.

O imóvel avaliado 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 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 baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. Considerando que o mercado apresenta um desempenho normal para os atributos específicos do imóvel avaliado, este se classifica como de **LIQUIDEZ LENTA** e o público-alvo para absorção deste seriam empresas que desejam realizar a construção de comércios na região.

Dentre os facilitadores para a negociação deste imóvel avaliado 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 conforma 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: 5.790,0 m² à 30.000,0 m²**

Valor Total: variável dependente e quantitativa que informa o valor total de cada amostra em reais. **Intervalo de Abrangência:** R\$ 745.000,00 à R\$ 2.915.000,00

Asfalto: variável independente e qualitativa e dicotômica, que informa se há ou não asfalto na frente das amostras, determinado como: **asfalto=1** e **sem asfalto=0**. **Intervalo de Abrangência:** 0 à 1.

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\$ 6.027,33.

Atributos do imóvel avaliado: área total = 15.950,19 m²; pavimentação = 0; Renda IBGE = R\$ 2.513,84

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 avaliado	X		
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
Identificação dos dados de mercado		X	
Extrapolação	X		
Nível de significância, a 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 ≤ 30%	II ≤ 40%	I ≤ 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 avaliado
VALOR TOTAL = +1537949,266 * e^(+0,3475708476 * ASFALTO) * e^(-0,0002229055015 * RENDA IBGE) * e^(+4281,544666 / 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	ASFALTO	RENDABGE	LOCALIZAÇÃO	ÁREA TOTAL	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	INFORMANTE	TELEFONE INFORMANTE
1	Lajeado	Universitário	Universitário	0	2605,69	2	6713,0	R\$ 126,84	R\$ 851.500,00	Eder Schuh	(51) 99725-2280
2	Lajeado	Montanha	Montanha	0	2729,95	2	6064,4	R\$ 577,14	R\$ 3.500.000,00	Eder Schuh	(51) 99725-2280
3	Lajeado	Carneiros	Carneiros	1	4423,13	2	6350,4	R\$ 350,53	R\$ 2.226.000,00	Eder Schuh	(51) 99725-2280
4	Lajeado	Conventos	Conventos	1	2089,37	1	30000,0	R\$ 53,17	R\$ 1.595.000,00	Pedó Imóveis	(51) 3729-8505
5	Lajeado	Imigrante	Imigrante	0	1781,42	1	8020,0	R\$ 162,09	R\$ 1.300.000,00	Pedó Imóveis	(51) 3729-8505
6	Lajeado	Universitário	Universitário	1	2605,69	2	5790,0	R\$ 441,11	R\$ 2.554.000,00	Pedó Imóveis	(51) 3729-8505
7	Lajeado	Floresta	RSC-453	1	2273,35	1	18269,4	R\$ 93,05	R\$ 1.700.000,00	Pedó Imóveis	(51) 3729-8505
8	Lajeado	Universitário	Universitário	1	2605,69	2	6009,8	R\$ 457,59	R\$ 2.750.000,00	Pedó Imóveis	(51) 3729-8505
9	Lajeado	Moinhos D'água	Moinhos D'água	0	2050,01	2	9859,0	R\$ 164,32	R\$ 1.620.000,00	Versatti Imobiliária	(51) 99180-0969
10	Lajeado	Moinhos	Moinhos	1	6027,33	3	10150,0	R\$ 83,74	R\$ 850.000,00	Imobiliária Dimond	(51) 3714-6648
11	Lajeado	Universitário	Universitário	1	2605,69	2	6009,0	R\$ 485,11	R\$ 2.915.000,00	Imobiliária Lajeado	(51) 3729-7577
12	Lajeado	Moinhos	Moinhos	1	6027,33	3	7600,0	R\$ 98,03	R\$ 745.000,00	Imobiliária Lajeado	(51) 3729-7577
13	Lajeado	Bom Pastor	Av. Benjamin Constant	1	2513,84	2	7349,0	R\$ 272,15	R\$ 2.000.000,00	Imobiliária Lajeado	(51) 3729-7577
14	Lajeado	Universitário	Rua Pedro Petry	1	2605,69	2	18000,0	R\$ 88,89	R\$ 1.600.000,00	Imobiliária Lajeado	(51) 3729-7577
15	Lajeado	Floresta	Floresta	1	2273,35	1	15136,5	R\$ 445,94	R\$ 6.750.000,00	Marcelo Munhoz	(51) 98144-7705
16	Lajeado	Floresta	Floresta	0	2273,35	1	7000,0	R\$ 113,57	R\$ 795.000,00	Cariry Imóveis	(51) 3729-7969
17	Lajeado	Floresta	Floresta	0	2273,35	1	17000,0	R\$ 100,00	R\$ 1.700.000,00	Eduardo Watthier	(51) 99749-2933
18	Lajeado	Universitário	Universitário	1	2605,69	2	5790,0	R\$ 441,11	R\$ 2.554.000,00	Pedó Imóveis	(51) 3729-8505
19	Lajeado	Moinhos	Moinhos	1	6027,33	3	10150,0	R\$ 42,36	R\$ 430.000,00	Leandro Pohl	(51) 9889-1362
20	Lajeado	Montanha	Montanha	1	2729,95	2	11000,0	R\$ 613,64	R\$ 6.750.000,00	Imobiliária Guia	(51) 99225-9588
21	Lajeado	Carneiros	Carneiros	0	4423,13	2	6194,0	R\$ 51,34	R\$ 318.000,00	Imobiliária Guia	(51) 99225-9588
22	Lajeado	Moinhos D'água	Moinhos D'água	0	2050,01	2	9859,0	R\$ 181,56	R\$ 1.790.000,00	Versatti Imobiliária	(51) 99180-0969
23	Lajeado	Universitário	Universitário	1	2605,69	2	13251,0	R\$ 150,93	R\$ 2.000.000,00	Imobiliária Lajeado	(51) 3729-7577
24	Lajeado	Moinhos	Moinhos	0	6027,33	3	10000,0	R\$ 75,00	R\$ 750.000,00	Imobiliária Lajeado	(51) 3729-7577
25	Lajeado	Universitário	Universitário	1	2605,69	2	43610,0	R\$ 9,19	R\$ 400.685,00	Imobiliária Lajeado	(51) 3729-7577
26	Lajeado	Olarias	Olarias	1	1718,67	1	19606,0	R\$ 698,77	R\$ 13.700.000,00	Imobiliária Guia	(51) 99225-9588
27	Lajeado	Universitário	Universitário	1	2605,69	2	18000,0	R\$ 83,33	R\$ 1.500.000,00	Pedó Imóveis	(51) 3729-8505

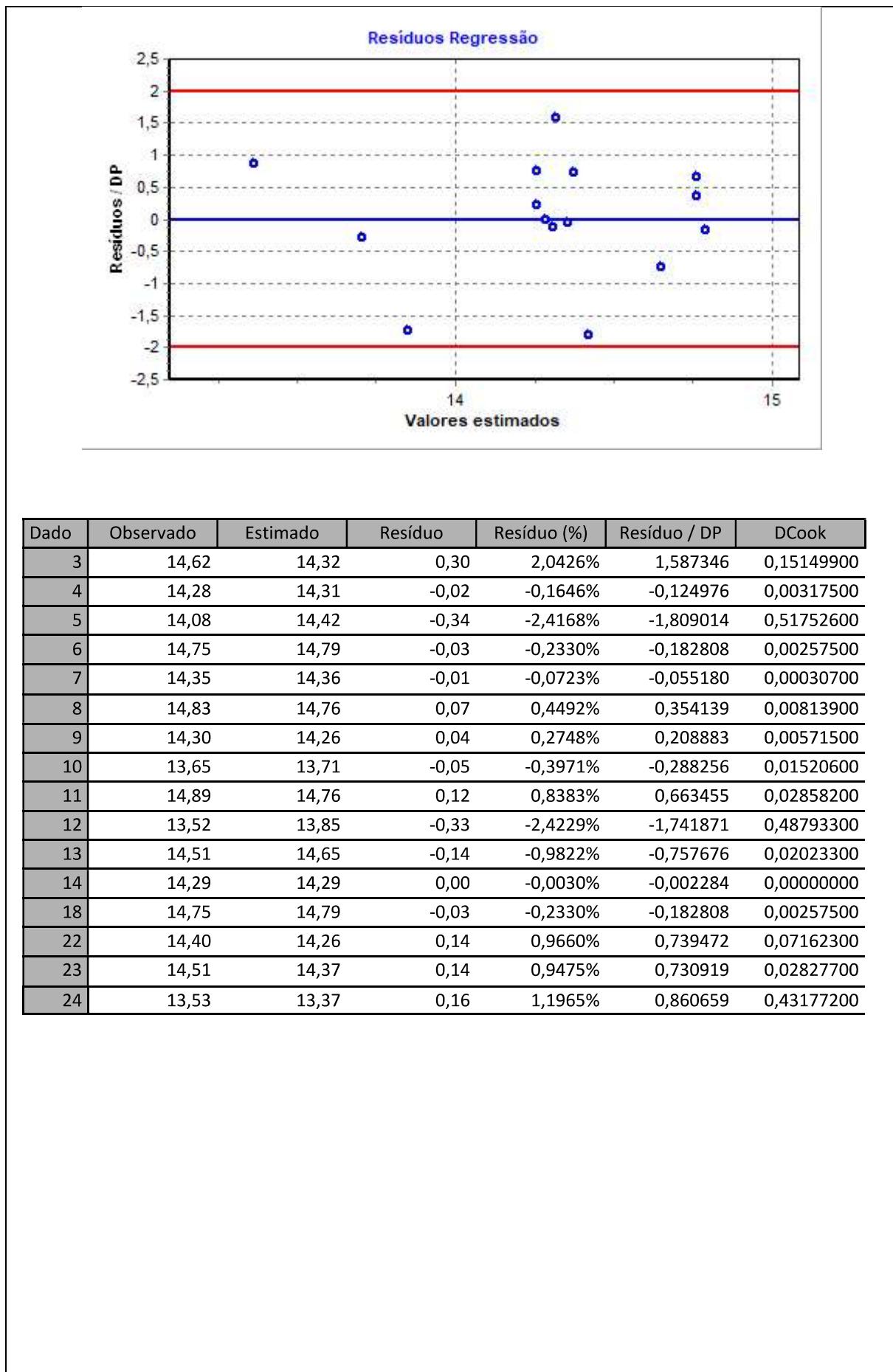
Tabela 01 – Dados amostrais
Fonte – Autoria própria



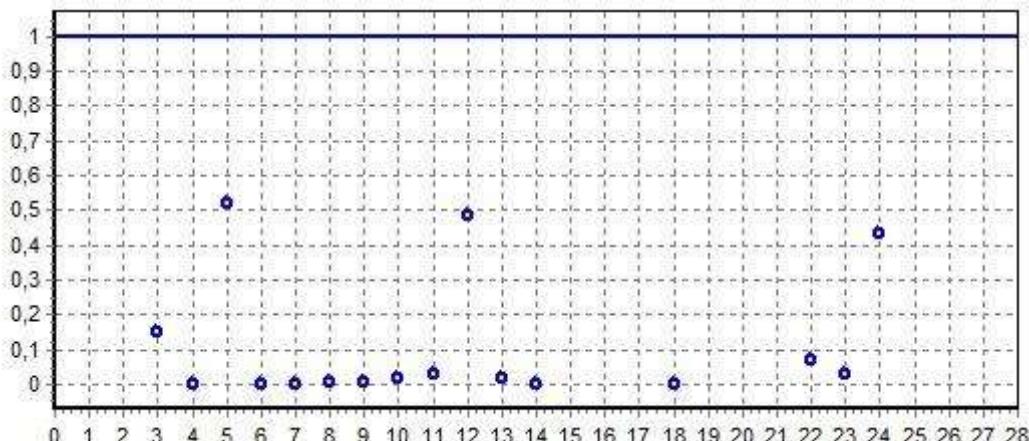
Imagen 08 – Localização dos Bairros das Amostras
Fonte – Google Earth Pro.

10.2 Resultados estatísticos

RESULTADOS ESTÁTISTICOS	
Coeficiente de correlação	0,9236180 / 0,9193067
Coeficiente de determinação	0,8530703
Fisher-Snedecor	23,22
Significância do modelo	0,00
PARÂMETROS	
Significância dos Regressores	ASFALTO=0,80% RENDAS IBGE=0,00% ÁREA TOTAL=0,19% VALOR TOTAL=0,00%
DISTRIBUIÇÃO DOS RESÍDUOS	
<u>GRÁFICO VALOR ESTIMADO X RESÍDUOS PADRONIZADOS</u>	



DISTÂNCIA DE COOK



NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

81% dos resíduos situados entre $-1\delta e +1\delta$

87% 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	4
NÚMERO DE DADOS	27
NÚMERO DE DADOS CONSIDERADOS	16

ESTIMATIVAS PROJETADAS

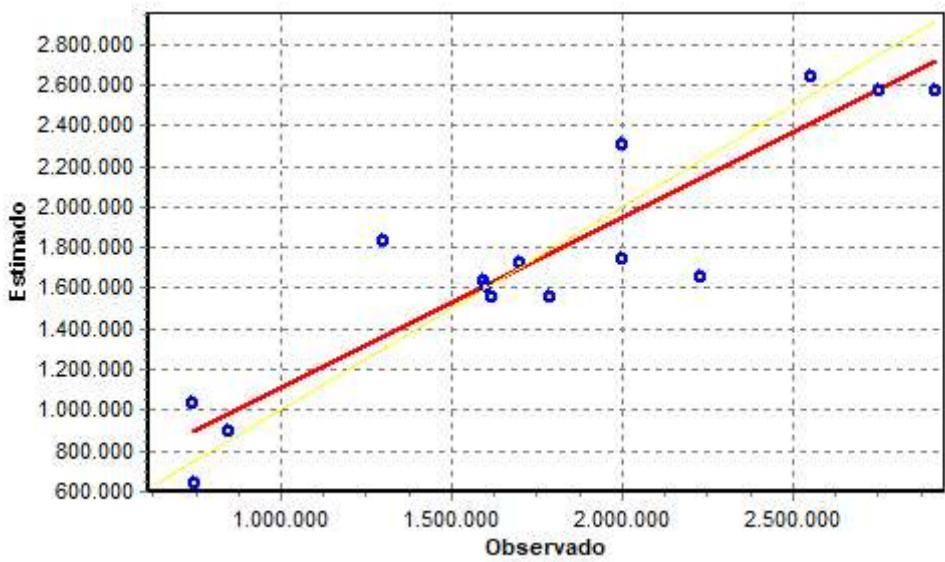
VALOR UNITÁRIO:	Mínimo = R\$ 62,36/m ² Médio = R\$ 72,01 /m ² Máximo = R\$ 83,14 /m ²
VALOR TOTAL:	Mínimo (%) = R\$ 994.773,40 Médio = R\$ 1.148.587,95 Máximo (%) = R\$ 1.326.185,73
CAMPO DE ARBÍTRIO	RL Mínimo = 976.299,76 RL Máximo = 1.320.876,15
PARÂMETROS	Nível de confiança = 0,00 Estimativa pela = Moda

CORRELAÇÃO PARCIAL ENTRE AS VARIÁVEIS

ASFALTO	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
RENDA IBGE	0,08	0,63
ÁREA TOTAL	0,11	0,46
VALOR TOTAL	0,34	0,68
RENDA IBGE	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
ASFALTO	0,08	0,63
ÁREA TOTAL	0,09	0,70
VALOR TOTAL	-0,71	0,89
ÁREA TOTAL	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
ASFALTO	0,11	0,46

RENDAS IBGE	0,09	0,70
VALOR TOTAL	0,42	0,75
VALOR TOTAL	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
ASFALTO	0,34	0,68
RENDAS IBGE	-0,71	0,89
ÁREA TOTAL	0,42	0,75

ADERÊNCIA DO MODELO



Dado Observado Estimado

3	2.226.000,00	1.651.475,00
4	1.595.000,00	1.632.934,00
5	1.300.000,00	1.826.847,09
6	2.554.000,00	2.643.336,59
7	1.700.000,00	1.717.734,29
8	2.750.000,00	2.572.805,19
9	1.620.000,00	1.557.591,53
10	850.000,00	897.353,28
11	2.915.000,00	2.573.049,23
12	745.000,00	1.033.786,66
13	2.000.000,00	2.306.303,19
14	1.600.000,00	1.600.687,56
18	2.554.000,00	2.643.336,59
22	1.790.000,00	1.557.591,53
23	2.000.000,00	1.743.127,18
24	750.000,00	637.915,73

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

IMÓVEL AVALIANDO:	R\$ 985.000,00 (Novecentos e oitenta e cinco 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 arredodado 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 38 (trinta e oito) páginas, sendo a última página assinada.

Lajeado, 28 de Abril de 2025.

JANAINA VENTURIN
KRUMMENAUER:02937937004
937937004
Data: 2025.04.29 15:07:17-03'00'
Font: PDF Reader Versão: 12.1.0

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:

		CNBM: 097261.2.0114140-35
		CNM: 097261.2.0114140-35
		REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2 FLS. 14.140
REPUbLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS	Matrícula 114.140	Lajeado, 14.janeiro.2025
<p>CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 097261.2.0114140-35.</p> <p>IMÓVEL: Uma área de terrenos urbana com a superfície de 15.950,19m² (quinze mil, novecentos e cinquenta metros e dezenove decímetros quadrados), sem edificações, localizada na Cidade de Lajeado/RS, Bairro Bom Pastor, na Rua Hermes Jaeger, lado par, distante 90,00 metros da esquina com a Rua Leopoldo Fernandes, 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 300, confrontando-se: ao SUDOESTE na extensão de 26,00 metros confronta-se com a Rua Leopoldo Fernandes, segue sentido anti-horário, formando ângulo interno de 89°52'43", ao SUDESTE, na extensão de 198,25 metros confronta-se com o imóvel matriculado sob nº 51.283, a seguir forma ângulo interno de 90°19'37", ao NORDESTE, na extensão de 100,58 metros confronta-se com o imóvel matriculado sob nº 46.862, a seguir forma ângulo interno de 89°47'40", ao NOROESTE, na extensão de 108,62 metros confronta-se com Rua Hermes Jaeger, a seguir forma ângulo interno de 90°00'00", ao SUDOESTE, na extensão de 30,00 metros confronta-se o imóvel matriculado sob nº 114.142, a seguir forma ângulo interno de 270°00'00", ao NOROESTE, na extensão de 60,00 metros confronta-se com o imóvel matriculado sob nº 114.142, a seguir forma ângulo interno de 90°00'00", ao SUDOESTE, na extensão de 45,00 metros confronta-se o imóvel matriculado sob nº 114.142, a seguir forma ângulo interno de 270°00'00", ao NOROESTE, na extensão de 30,00 metros confronta-se com o imóvel matriculado sob nº 114.142, encontrando o ponto inicial onde forma ângulo interno de 90°00'00".- PROPRIETÁRIOS: 1) <u>IVETE LUIZA SCHEIBLER</u>, 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 <u>LOIVO ELOIR SCHEIBLER</u>, 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) <u>ALBERTO CARLOS HUNEMEYER</u>, brasileiro, eletricista, 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 <u>TATIANA BEATRIZ MALLMANN HUNEMEYER</u>, 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, <u>Daniela de Mélo</u> (Daniela de Mélo), Registradora Substituta, procedi à abertura desta Matrícula.- DOU FE.- Emol: R\$27,50 Selo: 0350.03.2200003.28977 = R\$4,00 PED: R\$6,60 Selo PED: 0350.01.2400001.26032 = R\$2,00 ISS: R\$0,85 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS</p>		

— CONTINUA NO VERSO —

Continua na próxima página-----

Continuação da página anterior

CMA: 097261.2.0114140-35

CNM: 097261.2.0114140-35

AV-1-114.140.- 14 de janeiro de 2025.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-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 Hünemeyer e de Claci Hünemeyer, e LOIVO ELOIR SCHEIBLER, nascido em 06/03/1974, filho de Arcídio Scheibler e de Acilda Norma Scheibler, 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 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 Mélo): *[Assinatura]*
 Emol: R\$49,40 Selo: 0350.04.2200003.34134 = R\$4,90 PED: R\$6,60 Selo PED: 0350.01.2400001.26033 = R\$2,00
 ISS: R\$1,40 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-2-114.140.- 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 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.- Próntocolo 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 Mélo): *[Assinatura]*
 Emol: R\$49,40 Selo: 0350.04.2200003.34135 = R\$4,90 PED: R\$6,60 Selo PED: 0350.01.2400001.26034 = R\$2,00
 ISS: R\$1,40 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

R-3-114.140.- 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 CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS	<small>CNPJ 097261.20114140-35</small> <small>REGISTRO GERAL</small> <small>LIVRO N.º 2</small> <small>FLS.</small> <small>02</small>
<small>Matrícula</small> 114.140	Lajeado, 14 janeiro.2025	
<p>761.222.800-97; e 2) ALBERTO CARLOS HUNEMEYER, brasileiro, eletricista, 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, 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\$1.485.500,00 (hum milhão, quatrocentos e oitenta e cinco mil e quinhentos reais).- AV.FISCAL: R\$2.705.790,23 (dois milhões, setecentos e cinco mil, setecentos e noventa reais e vinte e três 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): </p> <p>Emol: R\$4.920,10 Selo: 0350.09.2000001.03425 = R\$90,00 PED: R\$6,60 Selo PED: 0350.01.2400001.26035 = R\$2,00 ISS: R\$123,16 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS</p>		

3da consta. O referido é verdade e dou fé.

Jeado-RS, 15 de janeiro de 2025, às 11:56:40.

Bal: R\$54,58 - (

13 dão 3 páginas: R\$24,40 (0350.03.2200003.29012 = R\$4,00)

ca em livros e arquivos: R\$12,50 (0350.03.2200003.29011 = R\$4,00)

ES1.08 - Conforme provimento 49/2023 CG-J - RS

AS 1.08 - Conforma provimento 49/2023 CGJ - RS

Célia Regina Neitzke
Escrevente Autorizada

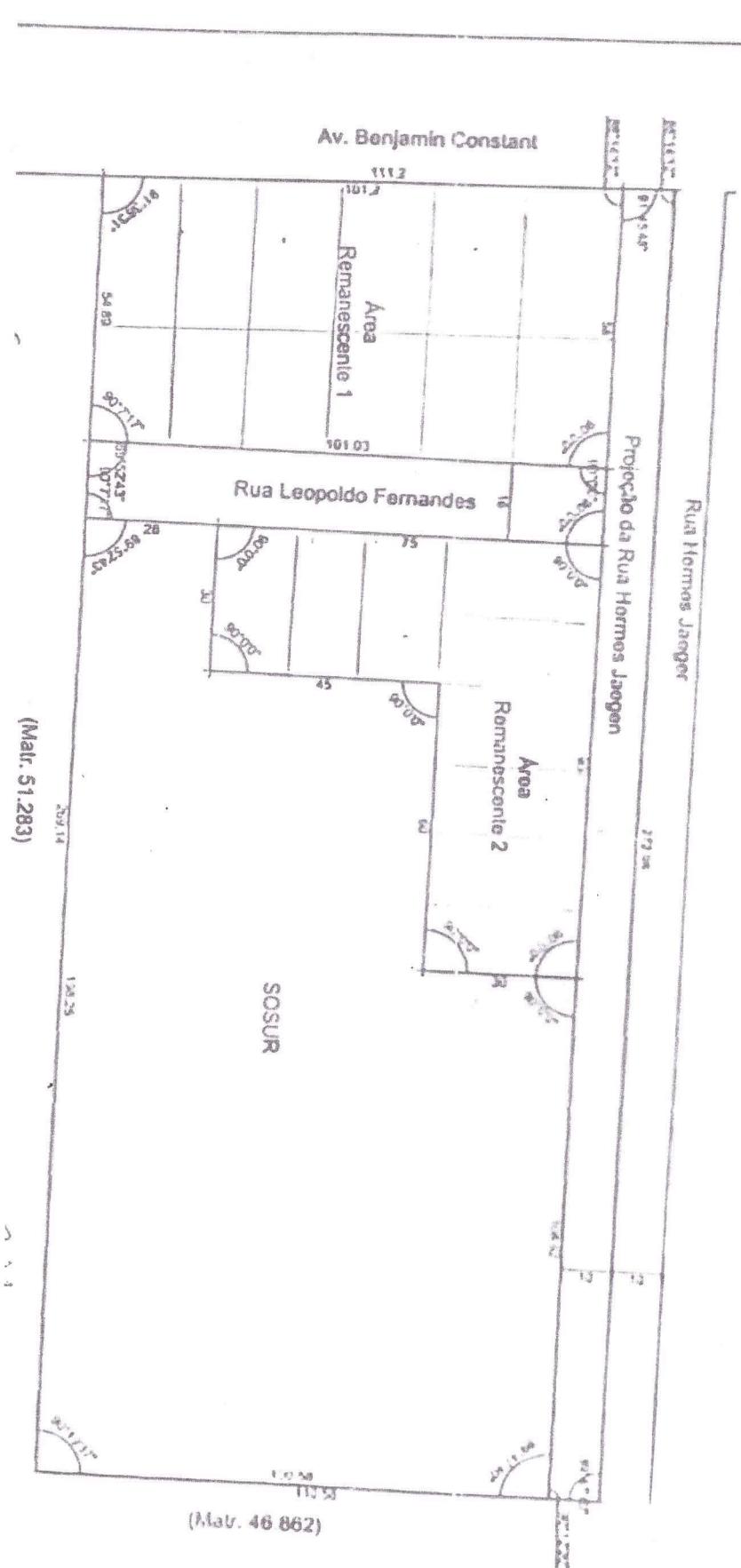
5086 = R\$2,00)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta> Chave de autenticidade para consulta 097261 53 2025 00003909 86

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



(Mal. 51.283)

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 de Terreno Lajeado 15.950,19
Data do modelo:	sexta-feira, 25 de abril de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

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

4) ESTATÍSTICAS DESCRIPTIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ASFALTO	0,00	1,00	1,00	0,75
RENDABGE	1.781,42	6.027,33	4.245,91	3.181,08
ÁREA TOTAL	5.790,00	30.000,00	24.210,00	10.769,16
VALOR TOTAL	745.000,00	2.915.000,00	2.170.000,00	1.809.312,50

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
------------------------	-------------

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Coeficiente de correlação:	0,9236180 / 0,9193067
Coeficiente de determinação:	0,8530703
Fisher - Snedecor:	23,22
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	81%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	87%
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	2,464	3	0,821	23,224
Não Explicada	0,424	12	0,035	
Total	2,889	15		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\ln(\text{VALOR TOTAL}) = +14,28133202 + 0,3475708476 * \text{ASFALTO} - 0,0002229055015 * \text{RENDASIBGE} + 4281,544666 / \text{ÁREA TOTAL}$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$\text{VALOR TOTAL} = +1537949,266 * e^{(+0,3475708476 * \text{ASFALTO})} * e^{(-0,0002229055015 * \text{RENDASIBGE})} * e^{(+4281,544666 / \text{ÁREA TOTAL})}$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$\text{VALOR TOTAL} = +1593322,502 * e^{(+0,3475708476 * \text{ASFALTO})} * e^{(-0,0002229055015 * \text{RENDASIBGE})} * e^{(+4281,544666 / \text{ÁREA TOTAL})}$$

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

VALOR TOTAL = $+1621752,327 * e^{(+0,3475708476 * ASFALTO)} * e^{(-0,0002229055015 * RENDA IBGE)} * e^{(+4281,544666 / ÁREA TOTAL)}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
ASFALTO	x	3,17	0,80
RENDAS IBGE	x	-6,95	0,00
ÁREA TOTAL	1/x	3,96	0,19
VALOR TOTAL	ln(y)	82,98	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ASFALTO	x1	0,00	0,08	0,11	0,34
RENDAS IBGE	x2	0,08	0,00	0,09	-0,71
ÁREA TOTAL	x3	0,11	0,09	0,00	0,42
VALOR TOTAL	y	0,34	-0,71	0,42	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ASFALTO	x1	0,00	0,63	0,46	0,68
RENDAS IBGE	x2	0,63	0,00	0,70	0,89
ÁREA TOTAL	x3	0,46	0,70	0,00	0,75
VALOR TOTAL	y	0,68	0,89	0,75	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	14,62	14,32	0,30	2,0426%	1,587346	0,15149900
4	14,28	14,31	-0,02	-0,1646%	-0,124976	0,00317500
5	14,08	14,42	-0,34	-2,4168%	-1,809014	0,51752600
6	14,75	14,79	-0,03	-0,2330%	-0,182808	0,00257500
7	14,35	14,36	-0,01	-0,0723%	-0,055180	0,00030700
8	14,83	14,76	0,07	0,4492%	0,354139	0,00813900
9	14,30	14,26	0,04	0,2748%	0,208883	0,00571500

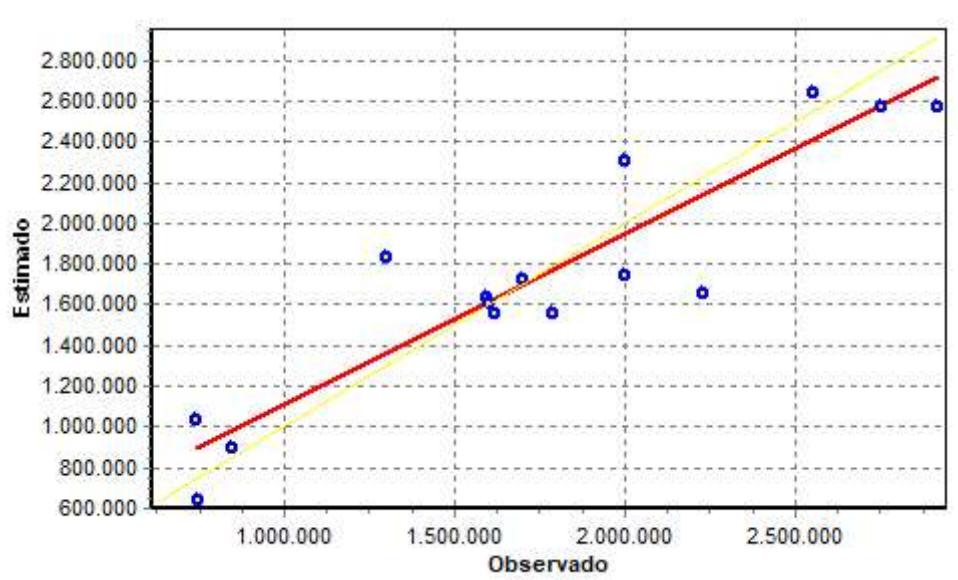
10	13,65	13,71	-0,05	-0,3971%	-0,288256	0,01520600
11	14,89	14,76	0,12	0,8383%	0,663455	0,02858200
12	13,52	13,85	-0,33	-2,4229%	-1,741871	0,48793300
13	14,51	14,65	-0,14	-0,9822%	-0,757676	0,02023300
14	14,29	14,29	0,00	-0,0030%	-0,002284	0,00000000
18	14,75	14,79	-0,03	-0,2330%	-0,182808	0,00257500
22	14,40	14,26	0,14	0,9660%	0,739472	0,07162300
23	14,51	14,37	0,14	0,9475%	0,730919	0,02827700
24	13,53	13,37	0,16	1,1965%	0,860659	0,43177200

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

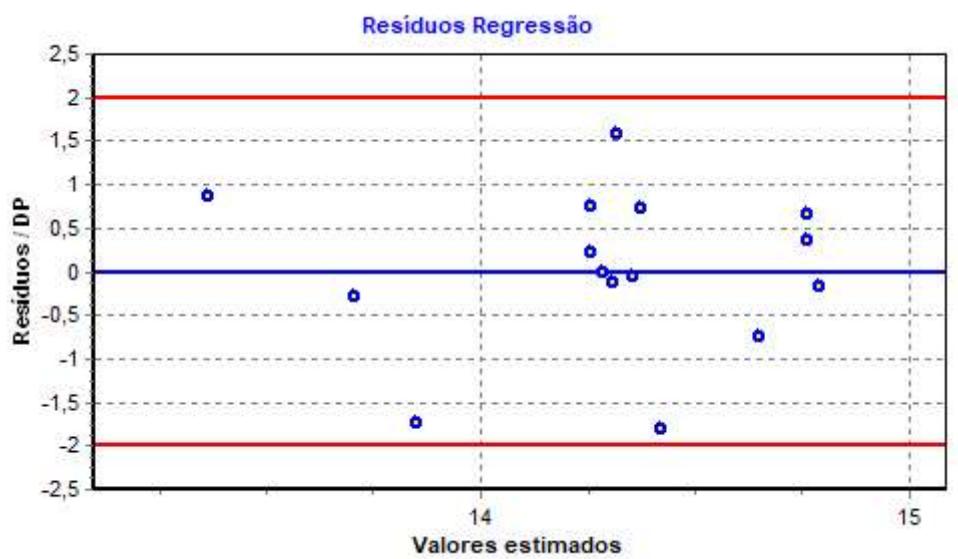
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e 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	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:

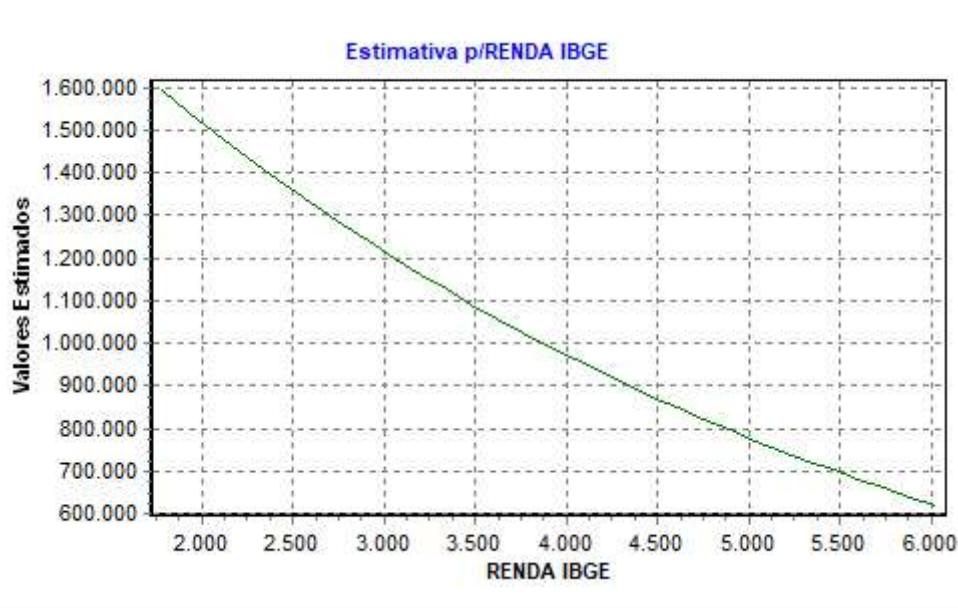
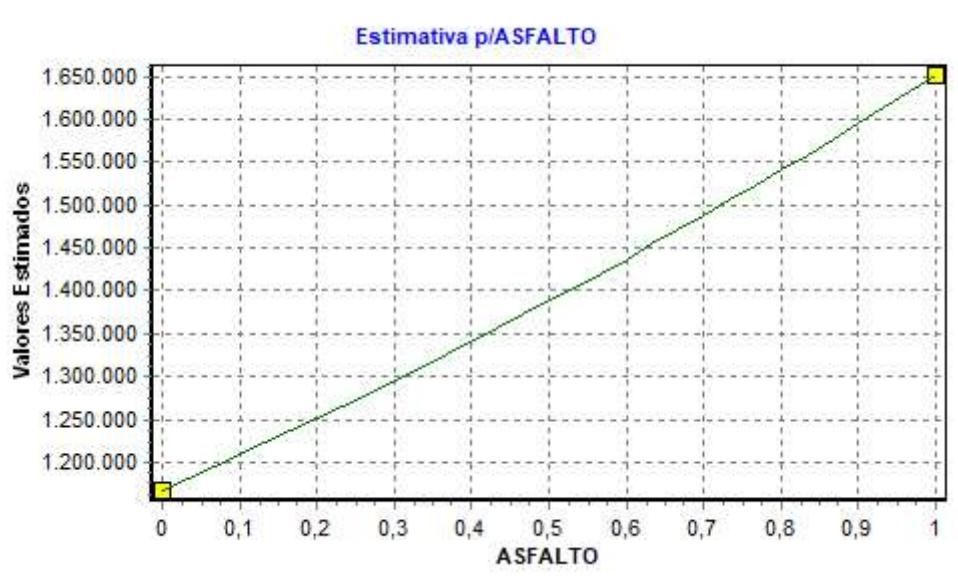
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

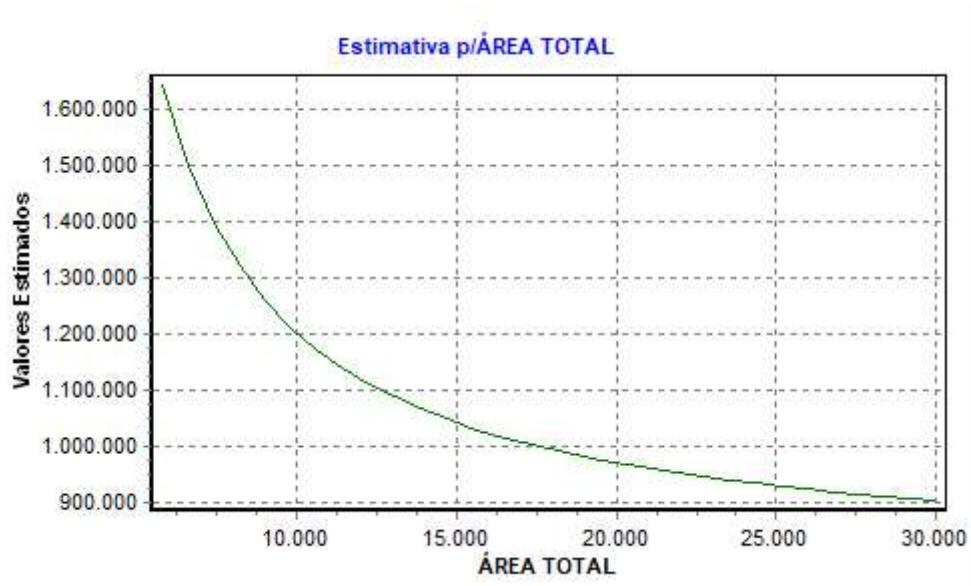


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	CIDADE	BAIRRO	ENDEREÇO	INFORMANTE
1	*	Lajeado	Universitário	Universitário	Eder Schuh
2	*	Lajeado	Montanha	Montanha	Eder Schuh
3		Lajeado	Carneiros	Carneiros	Eder Schuh
4		Lajeado	Conventos	Conventos	Pedó Imóveis
5		Lajeado	Imigrante	Imigrante	Pedó Imóveis
6		Lajeado	Universitário	Universitário	Pedó Imóveis
7		Lajeado	Floresta	RSC-453	Pedó Imóveis
8		Lajeado	Universitário	Universitário	Pedó Imóveis
9		Lajeado	Moinhos D'água	Moinhos D'água	Versatti Imobiliária
10		Lajeado	Moinhos	Moinhos	Imobiliária Dimond
11		Lajeado	Universitário	Universitário	Imobiliária Lajeado
12		Lajeado	Moinhos	Moinhos	Imobiliária Lajeado
13		Lajeado	Bom Pastor	Av. Benjamin Constant	Imobiliária Lajeado
14		Lajeado	Universitário	Rua Pedro Petry	Imobiliária Lajeado
15	*	Lajeado	Floresta	Floresta	Marcelo Munhoz
16	*	Lajeado	Floresta	Floresta	Cariy Imóveis
17	*	Lajeado	Floresta	Floresta	Eduardo Watthier
18		Lajeado	Universitário	Universitário	Pedó Imóveis
19	*	Lajeado	Moinhos	Moinhos	Leandro Pohl
20	*	Lajeado	Montanha	Montanha	Imobiliária Guia
21	*	Lajeado	Carneiros	Carneiros	Imobiliária Guia
22		Lajeado	Moinhos D'água	Moinhos D'água	Versatti Imobiliária
23		Lajeado	Universitário	Universitário	Imobiliária Lajeado
24		Lajeado	Moinhos	Moinhos	Imobiliária Lajeado
25	*	Lajeado	Universitário	Universitário	Imobiliária Lajeado
26	*	Lajeado	Olarias	Olarias	Imobiliária Guia
27	*	Lajeado	Universitário	Universitário	Pedó Imóveis

ID	Desabilitado	TELEFONE INFORMANTE
1	*	(51) 99725-2280
2	*	(51) 99725-2280
3		(51) 99725-2280
4		(51) 3729-8505
5		(51) 3729-8505
6		(51) 3729-8505
7		(51) 3729-8505
8		(51) 3729-8505

9		(51) 99180-0969
10		(51) 3714-6648
11		(51) 3729-7577
12		(51) 3729-7577
13		(51) 3729-7577
14		(51) 3729-7577
15	*	(51) 98144-7705
16	*	(51) 3729-7969
17	*	(51) 99749-2933
18		(51) 3729-8505
19	*	(51) 9889-1362
20	*	(51) 99225-9588
21	*	(51) 99225-9588
22		(51) 99180-0969
23		(51) 3729-7577
24		(51) 3729-7577
25	*	(51) 3729-7577
26	*	(51) 99225-9588
27	*	(51) 3729-8505

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	ASFALTO	RENDA IBGE	LOCALIZAÇÃO	ÁREA TOTAL	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	*	0,00	2.605,69	2,00	6.713,00	126,84	851.500,00
2	*	0,00	2.729,95	2,00	6.064,40	577,14	3.500.000,00
3		1,00	4.423,13	2,00	6.350,40	350,53	2.226.000,00
4		1,00	2.089,37	1,00	30.000,00	53,17	1.595.000,00
5		0,00	1.781,42	1,00	8.020,00	162,09	1.300.000,00
6		1,00	2.605,69	2,00	5.790,00	441,11	2.554.000,00
7		1,00	2.273,35	1,00	18.269,40	93,05	1.700.000,00
8		1,00	2.605,69	2,00	6.009,80	457,59	2.750.000,00
9		0,00	2.050,01	2,00	9.859,00	164,32	1.620.000,00
10		1,00	6.027,33	3,00	10.150,00	83,74	850.000,00
11		1,00	2.605,69	2,00	6.009,00	485,11	2.915.000,00
12		1,00	6.027,33	3,00	7.600,00	98,03	745.000,00

13		1,00	2.513,84	2,00	7.349,00	272,15	2.000.000,00
14		1,00	2.605,69	2,00	18.000,00	88,89	1.600.000,00
15	*	1,00	2.273,35	1,00	15.136,53	445,94	6.750.000,00
16	*	0,00	2.273,35	1,00	7.000,00	113,57	795.000,00
17	*	0,00	2.273,35	1,00	17.000,00	100,00	1.700.000,00
18		1,00	2.605,69	2,00	5.790,00	441,11	2.554.000,00
19	*	1,00	6.027,33	3,00	10.150,00	42,36	430.000,00
20	*	1,00	2.729,95	2,00	11.000,00	613,64	6.750.000,00
21	*	0,00	4.423,13	2,00	6.194,00	51,34	318.000,00
22		0,00	2.050,01	2,00	9.859,00	181,56	1.790.000,00
23		1,00	2.605,69	2,00	13.251,00	150,93	2.000.000,00
24		0,00	6.027,33	3,00	10.000,00	75,00	750.000,00
25	*	1,00	2.605,69	2,00	43.610,00	9,19	400.685,00
26	*	1,00	1.718,67	1,00	19.606,00	698,77	13.700.000,00
27	*	1,00	2.605,69	2,00	180.000,00	83,33	1.500.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:
•Imóvel avaliado 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	994.773,40	1.030.589,81	1.048.978,74	13,39%	
Valor Médio	1.148.587,95	1.189.942,40	1.211.174,67	-	III
Valor Máximo	1.326.185,73	1.373.934,51	1.398.449,77	15,46%	

Dados do imóvel avaliado:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
CIDADE	Lajeado	-
BAIRRO	Bom Pastor	-
ENDEREÇO	Rua Hermes Jaeger	-
ASFALTO	0,00	Não
RENDAS IBGE	2.513,84	Não
ÁREA TOTAL	15.950,19	Não

INFORMANTE

TELEFONE INFORMANTE
