



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO  
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO  
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO**

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **Nº 038/2026**



**Terreno Urbano sem Benfeitoria  
Rua Paul Oppliger, nº 99  
Bairro São Cristóvão, Lajeado / RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - DIAVA  
MARÇO / 2026**



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 038/2026

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano sem benfeitoria objeto da **certidão de transcrição nº 59.997 e GPE nº 2.014.**

#### Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para fins de alienação.

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0007290-1 - Alienação.**

#### Localização<sup>1</sup>

Rua Paul Oppliger, nº 99  
Bairro São Cristóvão, Lajeado / RS

#### Área do terreno<sup>2</sup>

Área do terreno: 772,61 m<sup>2</sup>

#### Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

#### Resultado da avaliação

**Valor de mercado do imóvel<sup>3</sup>: R\$ 657.000,00**

#### Avaliadores

Engenheiro Civil Hellyson Diego da Rocha Campelo  
Engenheiro Civil Cláudio Beust Amador  
Engenheiro Civil Leandro Peixoto Maia

Porto Alegre - RS, março de 2026

<sup>1</sup>Fonte: Conforme GPE 2014

<sup>2</sup>Fonte: Conforme fl. 8 do PROA nº 25/1300-0007290-1 e Levantamento Planialtimétrico Cadastral - Enprol Engenharia e Projetos LTDA

<sup>3</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

## SUMÁRIO

1	SOLICITANTE .....	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....	4
3	FINALIDADE .....	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
5	PROPRIETÁRIO.....	7
6	ENDEREÇO .....	7
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	7
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	9
9	METODOLOGIA .....	9
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	10
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	10
12	CONCLUSÃO .....	16
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO .....	16
14	ANEXOS.....	17





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

## 1 SOLICITANTE

DEAPE/SPE/SPGG

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para fins de alienação.

## 3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0007290-1 - Alienação**.

## 4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

Este laudo se fundamenta 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 **Certidão de Transcrição nº 59.997**, livro 3-AM, à fl. 290, datada de 21 de maio de 2014, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lajeado - RS;
- Na **Ficha cadastral GPE nº 2.014**;
- no **PROA nº 25/1300-0007290-1**;
- no **Levantamento Planialtimétrico Cadastral - Enprol Engenharia e Projetos LTDA**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.);
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **09/02/2026**.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei Nº 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

### 4.2 ESCOPO DE TRABALHO

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada**, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados.

#### 4.3 JUSTIFICATIVAS - PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP<sup>4</sup>, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,90** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

➤ **Área utilizada (Área do Terreno):**

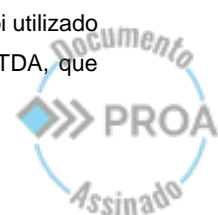
Para a determinação do valor do imóvel, realizou-se análise comparativa entre os documentos oficiais e os levantamentos técnicos disponíveis, visando identificar as dimensões que melhor representam a realidade física atual do terreno.

A Certidão de Transcrição nº 59.997 registra área total de 1.495,80 m<sup>2</sup>. O GPE 2014 confirma esse mesmo valor, indicando adicionalmente, com base em levantamento, área de 743,90 m<sup>2</sup> e testada de 11,62 m, dados que refletem uma configuração parcial ou anterior do imóvel.

Ocorre que o terreno teve sua conformação física alterada em razão da implantação do acesso à rodovia BR-386, obra que modificou os limites e a geometria originais do terreno. Em função dessa intervenção, parte da área registrada foi incorporada à faixa de domínio da via, reduzindo a porção remanescente disponível ao proprietário.

Com o objetivo de apurar as dimensões reais do imóvel após essa alteração, foi utilizado o levantamento topográfico realizado pela empresa Enprol Engenharia e Projetos LTDA, que

<sup>4</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag. 215.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

identificou área remanescente de 772,61 m<sup>2</sup> e testada atual de 15,42 m — medidas que espelham a situação presente do terreno.

Diante da discrepância entre os dados documentais e a configuração física atual do imóvel, adotaram-se, para fins desta avaliação, as dimensões apuradas pela Enprol Engenharia e Projetos LTDA (área de **772,61 m<sup>2</sup>** e testada de **15,42 m**), por serem as que correspondem com precisão à realidade verificada na data de referência desta avaliação.

➤ **Vistoria / Localização:**

Na vistoria in loco, constatou-se que o imóvel se encontrava fechado e desocupado, sendo a inspeção realizada a partir do plano externo (logradouro público). Identificou-se a presença de uma construção precária do tipo tenda, com acúmulo de entulhos de madeira em sua base. Devido ao estado de conservação e à natureza temporária da estrutura, as benfeitorias foram consideradas inservíveis para fins de avaliação, não possuindo valor venal positivo. Portanto, o presente trabalho adotou o valor de terra nua, desconsiderando quaisquer construções existentes no lote.

➤ **Variáveis adotadas no modelo:**

Conforme a ABNT NBR 14.653-2, para identificar o valor de um bem, durante a etapa de planejamento da pesquisa, deve-se caracterizar o mercado em análise. Essa identificação pode ser realizada com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou através de hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Dessa forma, são estabelecidas variáveis relevantes para explicar a determinação do valor do objeto em estudo, descrito pela variável dependente. As variáveis independentes são definidas através de suas:

Características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio -- à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa (ABNT NBR 14.653-2:2011).

Nesta avaliação, foram utilizadas as seguintes variáveis:



- Área do Terreno - m<sup>2</sup> (Variável independente - quantitativa);
- Testada - m (Variável independente - quantitativa);
- Renda Bairro (IBGE 2022) (Variável independente - qualitativa);
- Atratividade (distância da Avenida Alberto Pasqualini: até 500m=fator 1,20; de 500 a 1500m =fator 1,05, de 1500 a 3000m=fator 1,00 e acima de 3000m=fator 0,90) (variável independente – qualitativa)
- Valor unitário = R\$/m<sup>2</sup> (Variável dependente).







Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Identificação	
Descrição conforme a certidão de transcrição 59.997:	
 <b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b> <b>REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS</b> <small>Júlio de Castilhos, 745/304 - Lajeado/RS - Fone/Fax: (51) 3710-2688 - www.regimo.com.br                      Luiz Egon Richter - Oficial Designado</small> 	
<b>CERTIDÃO</b>	
CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo neste cartório, o livro n.º 3-AM de Transcrições das Transmissões, nele, à fls.290 deparei com o registro do teor seguinte: Número de ordem e da Transcrição anterior: 59.997; 36.590.  Data: 30 de Junho de 1970.  Circunscrição: Lajeado.  Denominação ou Rua e Número: Subúrbios, junto a Rodovia P. Kennedy, trecho Trevo de acesso à esta Cidade, figura de vértice ABIJA.  Características e Confrontações: Uma área de terras, com 1.495,80m <sup>2</sup> (mil quatrocentos e noventa e cinco metros quadrados e oitenta decímetros quadrados) confrontando ao Norte, com área remanescente dos outorgantes vendedores, representada pelo segmento reto II, com 66,60 metros; ao Sul, com o Grupo Escolar	
Características da região e entorno	
Atividade predominante: Comercial	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Baixo	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
Pavimentação passeio: Sem pavimentação	
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura	
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos	
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes	
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes	
Características do imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Acima	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Comercial	
Acesso: Bom	
Topografia: Declive leve (até 10%)	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 772,61 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 15,42 m	Confrontação da frente: Sul
Condição de ocupação*	
<input type="checkbox"/> Ocupado (parcialmente)	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)
<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado	

\*Conforme verificado na data de vistoria





## 8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Lajeado, localizado no estado do Rio Grande do Sul, consolidou-se como uma das economias mais resilientes e dinâmicas do interior gaúcho. Segundo os dados revisados do Censo 2022 (IBGE) e estimativas de 2025/2026, a população oficial saltou para 92.951 habitantes, com projeções atuais aproximando-se da marca histórica de 100.000 habitantes. A cidade exerce um papel central como polo regional do Vale do Taquari, com destaque para os setores de serviços (responsável por cerca de 70% do valor adicionado), indústria alimentícia e um comércio robusto.

O PIB de Lajeado está atualmente avaliado em aproximadamente R\$ 6,7 bilhões, posicionando o município entre as 20 maiores economias do estado. A estrutura urbana é consolidada, servida por infraestrutura completa e instituições de referência em saúde e educação superior (como a Univates). Embora inserida nos biomas Mata Atlântica e Pampa, a geografia da cidade passou por rigoroso rezoneamento após os eventos climáticos de 2024, priorizando a ocupação de áreas seguras acima da cota de inundação.

O mercado imobiliário de Lajeado atravessa um período de alta demanda e valorização acentuada em áreas altas, impulsionado pela migração interna de famílias que buscam segurança em zonas não alagáveis. O bairro São Cristóvão, onde se localiza o imóvel avaliando, consolidou-se como o principal eixo de expansão e segurança habitacional. Devido à sua topografia favorável, infraestrutura completa, proximidade com a BR-386 e novos investimentos públicos (como o novo Posto de Saúde e CAPS Infantil previstos para 2026), o bairro apresenta um dos maiores índices de liquidez da região.

<b>Desempenho do mercado</b>	<input type="checkbox"/> Desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Normal</b>	<input type="checkbox"/> Aquecido
<b>Número de ofertas</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Baixo</b>	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Alto
<b>Liquidez</b>	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Média</b>	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Absorção pelo mercado</b>	<input type="checkbox"/> Demorada	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Normal</b>	<input type="checkbox"/> Rápida

## 9 METODOLOGIA

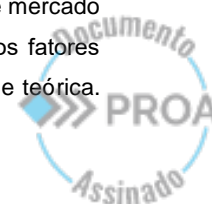
**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Tratamento dos dados:

( ) metodologia científica - inferência estatística.

**( x ) metodologia clássica - fatores de homogeneização.**

Conforme disposto na ABNT NBR 12653-2:2011 - Parte 2: Imóveis Urbanos - Subitem 8.2.1.4.2: "O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando". Além disso, os fatores devem ser calculados por metodologia científica, sendo justificados de forma prática e teórica.





Ainda, a aplicação dos fatores deve ser restrita a tipologia do imóvel avaliando, a abrangência regional e o campo de aplicação.

## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 9

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Terreno (m <sup>2</sup> )	772,61
Testada (frente do imóvel em metros)	15,42
Renda IBGE 2022 (R\$)	3.603.36
<b>Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>644,26</b>

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Segundo Júnior (2019)<sup>5</sup>, a técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em modificar os preços dos elementos da amostra, com base em seus diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma). Para o cálculo dessas relações, realiza-se a análise através da regressão linear simples das variáveis. O uso da regressão possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

		Intervalo Adm Item 2 - NBR 14653
<b>Número de Elementos</b>	<b>20</b>	<b>Grau III</b>
<b>Número de Variáveis Independentes</b>	<b>3</b>	

<sup>5</sup> JÚNIOR, R. N.: **Avaliação de Bens, Princípios Básicos e Aplicações**. 3ª ed. Leud, 2019.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Elem	VARIÁVEIS					VU R\$/m²
	VALOR	Área Terreno	Testada	Renda IBGE 2022	Atratividade	
1	R\$ 539.100,00	847,00	50,00	2681,29	0,90	636,48
2	R\$ 522.000,00	615,00	20,00	4524,28	1,05	848,78
3	R\$ 274.500,00	456,00	25,00	2681,29	0,90	601,97
4	R\$ 215.100,00	438,00	12,00	2463,21	0,90	491,10
5	R\$ 305.280,00	513,00	15,00	4926,58	1,00	595,09
6	R\$ 810.000,00	1080,00	50,00	2773,10	1,00	750,00
7	R\$ 270.036,00	405,00	12,00	4926,58	1,00	666,76
8	R\$ 273.589,20	431,00	12,00	4926,58	1,00	634,78
9	R\$ 331.623,00	518,00	30,00	6104,56	1,00	640,20
10	R\$ 281.880,00	504,00	30,00	7899,33	1,00	559,29
11	R\$ 243.000,00	521,00	15,00	3773,57	1,00	466,41
12	R\$ 247.500,00	421,00	13,00	6628,94	1,00	587,89
13	R\$ 450.000,00	858,00	30,00	6628,94	1,00	524,48
14	R\$ 360.000,00	502,00	20,00	4197,52	1,00	717,13
15	R\$ 2.475.000,00	5010,00	60,00	4647,28	1,00	494,01
16	R\$ 344.700,00	764,00	24,00	3492,98	0,95	451,18
17	R\$ 239.400,00	408,00	12,00	3156,83	0,90	586,76
18	R\$ 572.400,00	720,00	25,00	10074,72	1,00	795,00
19	R\$ 1.125.000,00	1724,00	60,00	3773,57	1,00	652,55
20	R\$ 180.000,00	450,00	20,00	3156,83	0,90	400,00
<b>Avaliando</b>		<b>772,61</b>	<b>15,42</b>	<b>3603,360</b>	<b>1,2</b>	

<b>Média</b>	<b>604,99</b>
<b>S (Desv. Padrão)</b>	<b>116,49</b>
<b>CV (Coef. De Variação)</b>	<b>19,25%</b>

Intervalo Adm Item 4 - NBR 14653	
Grau III	0,80 a 1,25
Grau II	0,50 a 2,00
Grau I	0,40 a 2,50

Elem	VU	F Área Terreno	F Testada	F Renda IBGE 2022	F Atratividade	Fatores em Conjunto	Intervalo Adm Item 4	V Hom mult	V Hom aditivo	T <sup>2</sup>	Ri <sup>2</sup> (mult)	Ri <sup>2</sup> (adm)
1	636,48	1,002068099	0,961177964	1,026049334	1,694932585	1,68	Grau II	1066,12	1071,98	991,5761823	184592,3273	189659,0212
2	848,78	0,995646401	0,994678943	0,975270714	1,257866408	1,21	Grau III	1031,20	1038,45	59432,633	33277,0842	35974,92916
3	601,97	0,991292649	0,98893421	1,026049334	1,694932585	1,70	Grau II	1026,28	1024,08	9,112629642	180039,0551	178176,203
4	491,10	0,990802169	1,004010642	1,032409973	1,694932585	1,74	Grau II	854,86	845,74	12972,41432	132326,0296	125774,8734
5	595,09	0,992849042	1,000490808	0,964847578	1,376154406	1,32	Grau II	784,88	794,05	98,10264936	36021,05863	39586,16383
6	750,00	1,008601394	0,961177964	1,023394936	1,376154406	1,37	Grau II	1023,99	1027,00	21027,2048	75069,67541	76727,07486
7	666,76	0,989904216	1,004010642	0,964847578	1,376154406	1,32	Grau II	879,88	890,06	3814,687699	45422,51493	49866,31326
8	634,78	0,990611558	1,004010642	0,964847578	1,376154406	1,32	Grau II	838,28	847,82	887,1658096	41413,29923	45388,9204
9	640,20	0,992985801	0,983255453	0,935569853	1,376154406	1,26	Grau II	804,76	824,55	1239,493716	27081,16039	33986,83525
10	559,29	0,992602971	0,983255453	0,894227287	1,376154406	1,20	Grau III	671,72	697,00	2089,100886	12642,3258	18966,40721
11	466,41	0,993067875	1,000490808	0,995335351	1,376154406	1,36	Grau II	634,74	636,67	19204,87341	28335,38273	28989,32435
12	587,89	0,990339384	1,002834616	0,92310073	1,376154406	1,26	Grau II	741,69	759,80	292,6293214	23655,83751	29554,76381
13	524,48	1,002374634	0,983255453	0,92310073	1,376154406	1,25	Grau II	656,66	673,89	6482,966834	17471,67792	22324,9397
14	717,13	0,992548305	0,994678943	0,983903903	1,376154406	1,34	Grau II	958,63	966,18	12575,17251	58323,87517	62025,60529
15	494,01	1,133220973	0,950506879	0,97206102	1,376154406	1,44	Grau II	711,82	707,40	12316,65394	47438,50869	45533,02949
16	451,18	0,999761186	0,990077842	1,003048434	1,518998942	1,51	Grau II	680,44	682,13	23658,86564	62563,2708	53388,77514
17	586,76	0,989985781	1,004010642	1,01244766	1,694932585	1,71	Grau II	1000,82	998,31	332,24874	171442,341	169867,702
18	795,00	0,998542547	0,98893421	0,84876642	1,376154406	1,15	Grau III	916,97	963,86	36102,88903	14877,36611	28512,37514
19	652,55	1,027110358	0,950506879	0,995335351	1,376154406	1,34	Grau II	872,62	880,36	2261,935216	48429,00814	51897,64118
20	400,00	0,991129101	0,994678943	1,01244766	1,694932585	1,69	Grau II	676,70	677,28	42021,88301	76564,59471	76881,60667
<b>Σ</b>								<b>257811,6093</b>	<b>1306986,393</b>	<b>1362532,498</b>		

Assinado



### 11.1.3 VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

O Critério de Chauvenet é um Método estatístico desenvolvido para a detecção de outliers. Através desse critério supõe-se que uma medição arbitrária pode ser rejeitada se a probabilidade de obter o desvio da média para esse valor é menor do que o inverso do dobro do número de medições (TAYLOR, 2012)<sup>6</sup>. Nesse método, o tamanho da amostra é significativo na sua utilização. Afinal, em uma amostra grande, são poucas as chances de que um dos valores afetem a média de forma significativa, já que o valor divergente deve estar muito longe da média para “mover” a distribuição. Isso faz com que a utilização de poucos dados tenha exigências mais rígidas.

Tabela de Chauvenet		V Hom Mult	V Hom Ad	Teste Ch Mult	Teste Ch Ad	Resultado Mult	Resultado Ad	
2,24	crítico	1	1066,12	1071,98	1,39	1,55	Ok	Ok
n	d/s	2	1031,20	1038,45	1,15	1,32	Ok	Ok
5	1,65	3	1026,28	1024,08	1,11	1,22	Ok	Ok
6	1,73	4	854,86	845,74	0,06	0,03	Ok	Ok
7	1,8	5	784,88	794,05	0,53	0,39	Ok	Ok
8	1,86	6	1023,99	1027,00	1,10	1,24	Ok	Ok
9	1,92	7	879,88	890,06	0,11	0,28	Ok	Ok
10	1,96	8	838,28	847,82	0,17	0,02	Ok	Ok
12	2,03	9	804,76	824,55	0,40	0,18	Ok	Ok
14	2,1	10	671,72	697,00	1,31	1,07	Ok	Ok
16	2,16	11	634,74	636,67	1,56	1,50	Ok	Ok
18	2,2	12	741,69	759,80	0,83	0,63	Ok	Ok
20	2,24	13	656,66	673,89	1,41	1,24	Ok	Ok
22	2,28	14	958,63	966,18	0,65	0,81	Ok	Ok
24	2,31	15	711,82	707,40	1,03	1,00	Ok	Ok
26	2,35	16	680,44	682,13	1,25	1,18	Ok	Ok
30	2,39	17	1000,82	998,31	0,94	1,04	Ok	Ok
40	2,5	18	916,97	963,86	0,37	0,79	Ok	Ok
50	2,58	19	872,62	880,36	0,06	0,21	Ok	Ok
		20	676,70	677,28	1,27	1,21	Ok	Ok

### 11.1.4 CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA E DO INTERVALO DE PREDIÇÃO

➤ Intervalo de Confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (ABNT NBR 14653-2:2011)<sup>7</sup>;

<sup>6</sup> TAYLOR, J. R. *Introdução à Análise de Erros: O Estudo de Incertezas em Medições Físicas*. University of Colorado: Bookman, 2012. 329 ISBN 8540701367.

<sup>7</sup> ABNT NBR 14653-2: *Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos*, Rio de Janeiro, 2011.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

INTERVALOS		
INTERVALO DE CONFIANÇA		
t crítico =	1,328	
Limites	$L = X_m \pm t_{crit} * S/\sqrt{n}$	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	819,71	807,92
L. superior =	906,70	892,75
IC = (Ls-Li)/M	10,08%	9,98%
Grau de Precisão	III	III

➤ Intervalo de Predição: estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade (ABNT NBR 14653-2:2011).

INTERVALO DE PREDIÇÃO		
t crítico =	1,328	
Limites	$L_{si} = X_m \pm t_{crit} * S/(\sqrt{v(1+1/n)})$	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	819,76	807,97
L. superior =	906,64	892,69
IC = (Ls-Li)/M	10,06%	9,96%
Grau de Precisão	III	III

➤ Distribuição Normal<sup>8</sup>: A probabilidade através da curva normal padrão é obtida por meio das áreas sob o gráfico da função densidade, as quais são encontradas em tabelas. Em geral, essas tabelas fornecem a probabilidade de que a variável normal padrão Z esteja entre zero e um valor z, isto é,  $P(0 < Z < z)$ , e  $Z = (X - \mu) / \sigma$ , onde:

- μ : Ponto de máximo da distribuição;
- σ : Desvio Padrão

➤ Distribuição t de Student<sup>9</sup>: Aproxima-se da distribuição normal N(0,1) quando v (graus de liberdade) é significativamente grande. Para v pequeno, a curva da função densidade de probabilidade da distribuição t possui a mesma forma da normal padrão, sendo diferente somente

<sup>8</sup> AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.

<sup>9</sup> AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

no aspecto do achatamento. Ou seja, a curva da distribuição t é um pouco mais achatada, significando que essa distribuição possui maior variabilidade que a normal padrão, onde:

T crítico: valor tabelado obtido através dos graus de liberdade e grau de confiança desejado;

Figura 1 - Tabela de Valores para Distribuição T-Student

Graus de liberdade	DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT: St(n) VALORES CRÍTICOS DE t tais que P(-t <sub>c</sub> < t < t <sub>c</sub> ) = 1 - p													Graus de liberdade		
	p = 90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%	4%	2%	1%		0,2%	0,1%
1	0,188	0,325	0,510	0,727	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	12,708	15,894	31,821	63,657	318,309	636,619	1
2	0,142	0,289	0,445	0,617	0,816	1,061	1,386	1,888	2,920	4,303	4,849	6,965	9,925	22,327	31,598	2
3	0,137	0,277	0,424	0,584	0,785	0,978	1,250	1,638	2,353	3,182	3,482	4,541	5,841	10,214	12,924	3
4	0,132	0,269	0,414	0,569	0,741	0,941	1,180	1,533	2,132	2,776	2,998	3,747	4,604	7,173	8,610	4
5	0,132	0,267	0,408	0,559	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,671	2,758	3,365	4,032	5,893	6,869	5
6	0,131	0,265	0,404	0,553	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	2,612	3,143	3,707	5,208	5,959	6
7	0,130	0,263	0,402	0,549	0,711	0,898	1,119	1,415	1,895	2,365	2,517	2,998	3,499	4,785	5,408	7
8	0,130	0,262	0,399	0,546	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,308	2,449	2,896	3,355	4,501	5,041	8
9	0,129	0,261	0,398	0,543	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,252	2,388	2,821	3,250	4,297	4,781	9
10	0,129	0,260	0,397	0,542	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,359	2,764	3,188	4,144	4,587	10
11	0,129	0,260	0,396	0,540	0,697	0,875	1,088	1,363	1,786	2,201	2,328	2,718	3,106	3,025	4,437	11
12	0,128	0,259	0,395	0,539	0,695	0,873	1,083	1,356	1,762	2,179	2,303	2,681	3,055	2,930	4,318	12
13	0,128	0,259	0,394	0,538	0,694	0,870	1,079	1,349	1,741	2,150	2,262	2,650	3,012	2,852	4,221	13
14	0,128	0,258	0,393	0,537	0,692	0,868	1,076	1,345	1,731	2,145	2,254	2,624	2,977	2,787	4,140	14
15	0,128	0,258	0,393	0,536	0,691	0,865	1,074	1,341	1,725	2,131	2,248	2,602	2,947	2,733	4,073	15
16	0,128	0,258	0,392	0,535	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	2,120	2,235	2,583	2,921	2,686	4,015	16
17	0,128	0,257	0,392	0,534	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,224	2,567	2,898	2,646	3,965	17
18	0,127	0,257	0,392	0,534	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,214	2,552	2,878	2,610	3,922	18
19	0,127	0,257	0,391	0,533	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,205	2,539	2,861	2,579	3,883	19
20	0,127	0,257	0,391	0,533	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	2,086	2,197	2,528	2,845	2,552	3,850	20
21	0,127	0,257	0,391	0,532	0,686	0,859	1,063	1,323	1,721	2,080	2,189	2,518	2,831	2,527	3,819	21
22	0,127	0,256	0,390	0,532	0,686	0,858	1,061	1,321	1,717	2,074	2,183	2,508	2,819	2,505	3,785	22
23	0,127	0,256	0,390	0,532	0,685	0,858	1,060	1,319	1,714	2,069	2,177	2,500	2,807	2,485	3,752	23
24	0,127	0,256	0,390	0,531	0,685	0,857	1,059	1,318	1,711	2,064	2,172	2,492	2,797	2,467	3,719	24
25	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,316	1,708	2,060	2,168	2,485	2,787	2,450	3,686	25
26	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,315	1,706	2,056	2,162	2,479	2,779	2,435	3,619	26
27	0,127	0,256	0,389	0,531	0,684	0,855	1,057	1,314	1,703	2,052	2,158	2,473	2,771	2,421	3,592	27
28	0,127	0,256	0,389	0,530	0,684	0,855	1,056	1,312	1,701	2,048	2,154	2,467	2,763	2,408	3,568	28
29	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,311	1,699	2,045	2,150	2,462	2,758	2,396	3,545	29
30	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,310	1,697	2,042	2,147	2,457	2,750	2,385	3,525	30
35	0,126	0,255	0,388	0,529	0,682	0,852	1,052	1,306	1,690	2,030	2,133	2,438	2,734	2,340	3,507	35
40	0,126	0,255	0,388	0,529	0,681	0,851	1,050	1,303	1,684	2,021	2,123	2,423	2,704	2,307	3,490	40
50	0,126	0,254	0,387	0,528	0,679	0,849	1,047	1,299	1,676	2,009	2,109	2,403	2,676	2,282	3,474	50
60	0,126	0,254	0,387	0,527	0,679	0,848	1,045	1,298	1,671	2,000	2,099	2,390	2,650	2,262	3,459	60
120	0,126	0,254	0,386	0,526	0,677	0,845	1,041	1,289	1,668	1,980	2,076	2,358	2,617	2,160	3,446	120
∞	0,126	0,253	0,384	0,524	0,674	0,842	1,038	1,282	1,645	1,960	2,054	2,326	2,576	2,090	3,291	∞

Fonte: AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016

11.1.5 VALORES HOMOGENEIZADOS

A seguir, apresenta-se a tabela que compara o valor unitário dos dados e seu respectivo valor homogeneizado. Além disso, apresenta-se o gráfico de aderência do modelo.

Elem	Valor Unitário Original	V. Homog.
1	636,48	1.071,98
2	848,78	1.038,45
3	601,97	1.024,08
4	491,10	845,74
5	595,09	794,05
6	750,00	1.027,00
7	666,76	890,06
8	634,78	847,82
9	640,20	824,55
10	559,29	697,00
11	466,41	636,67
12	587,89	759,80
13	524,48	673,89
14	717,13	966,18
15	494,01	707,40
16	451,18	682,13
17	586,76	998,31
18	795,00	963,86
19	652,55	880,36
20	400,00	677,28





11.1.6 RESULTADOS

Amplitude Intervalo de Confiança 80%				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	819,71	633.313,94	807,92	624.204,95
Máximo	906,70	700.522,39	892,75	689.743,91

Campo de arbítrio: +- 15% NBR 14653:2				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	733,72	566.880,44	722,78	558.428,27
Máximo	992,68	766.955,89	977,88	755.520,60

Marcar com X Valor Homogeneizado escolhido:	
Valor Homogeneizado Multiplicativo	<input type="checkbox"/>
Valor Homogeneizado Aditivo	<input checked="" type="checkbox"/>

Intervalor de Confiança de 80%			
Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
<b>Valor Unitário =</b>	<b>807,92</b>	<b>850,33</b>	<b>892,75</b>
<b>Valor Total =</b>	<b>624.204,95</b>	<b>656.974,43</b>	<b>689.743,91</b>

NBR 14653 - Parte 2 - Anexo A.10 - **Avaliação Intervalar** - Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80 % para a estimativa de tendência central(9);
- b) ao campo de arbítrio

9) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

## 12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>10</sup>) de mercado:

<p style="text-align: center;"><b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b></p> <p style="text-align: center;"><b>R\$ 657.000,00</b></p> <p style="text-align: center;">(seiscentos e cinquenta e sete mil reais.)</p> <p style="text-align: center;">data de referência da avaliação: março/2026</p>
--

No Laudo nº 010/2018, o imóvel foi avaliado em R\$ 288.100,00. Na presente avaliação, realizada em março de 2026, apurou-se o valor de R\$ 657.000,00, evidenciando uma valorização aproximada de 128% no período.

Essa variação positiva justifica-se pela consolidação do bairro São Cristóvão como um dos principais eixos de expansão e de segurança habitacional do município de Lajeado. Após os eventos climáticos de 2024, a dinâmica do mercado imobiliário local passou a priorizar áreas situadas acima da cota de inundação, elevando significativamente a demanda e a liquidez por terrenos localizados em zonas altas e seguras, como é o caso do imóvel avaliando.

## 13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

**HELLYSON DIEGO DA ROCHA CAMPELO**

Engenheiro Civil - CREA(MA) 16063328  
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE  
**ID 5075955/01**

**CLÁUDIO BEUST AMADOR**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239.933  
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE  
**ID 2911809/03**

De acordo,

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil - CREA(RS) 82.744  
Especialista em Infraestrutura - ID 4506073/01  
Chefe de Divisão - DIAVA/DEAPE

Porto Alegre, março de 2026

<sup>10</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

## 14 ANEXOS

### 14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Imóvel Avaliando.



Fonte: Vistoria (09/02/2026)

Figura 2: Detalhe portão de acesso.



Fonte: Vistoria (09/02/2026)





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Figura 3: Detalhe.



Fonte: Vistoria (09/02/2026)





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Certidão de Transcrição nº 59.997:

GPE 2014

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS  
Júlio de Castilhos, 745/304 - Lajeado/RS - Fone/Fax: (51) 3710-2688 - www.regimo.com.br  
Luiz Egon Richter - Oficial Designado

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo neste cartório, o livro n.º 3-AM de Transcrições das Transmissões, nele, à fls.290 deparei com o registro do teor seguinte:Número de ordem e da Transcrição anterior:59.997;36.590.

Data:30 de Junho de 1970.

Circunscrição:Lajeado.

Denominação ou Rua e Número:Subúrbios, junto a Rodovia P. Kennedy, trecho Trevo de acesso à esta Cidade, figura de vértice ABIJA.

Características e Confrontações:Uma área de terras, com 1.495,80m2(mil quatrocentos e noventa e cinco metros quadrados e oitenta decímetros quadrados) confrontando ao Norte, com área remanescente dos outorgantes vendedores, representada pelo segmento reto II, com 66,60 metros; ao Sul, com o Grupo Escolar Pirai; representado pelo segmento reto AB com 65,40 metros; a Leste, com a Rua Barão do Triunfo, representada pelo segmento reto JA com 38,40 metros; ao Oeste, com a Rua Almirante Barroso, representada pelo segmento reto BI, com 8,20 metros, no quarteirão formado pelas Ruas Barão do Triunfo, 11 de Junho, Almirante Barroso e Rodovia P. Kennedy, junto ao trevo de acesso a esta Cidade.

Adquirente(s):Estado do Rio Grande do Sul - Secretaria de Educação e Cultura.

Transmitente(s):Arno Krey e sua mulher Alice Krey, e Paulo Oppliger Filho e sua mulher Erna Oppliger, brasileiros, nesta Cidade.

Título:Compra e Venda.

Forma do título, data e serventuário: Escritura de de 26.06.1970 pelo tabelião Helmuth A. Thomas.

Valor do Contrato:C\$6.527,12(seis mil quinhentos e vinte e sete cruzeiros e doze centavos).- Lajeado,30 de junho de 1970.- Suboficial:Delole B. Maia.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.- Eu, Adriana, (Adriana Cristina Uhry), Escrevente Autorizada, digitei, datei e subscrevo.-

Busca R\$ 6,60  
Selo Busca 0350.01.1400014.44597  
Emol. R\$ 6,30  
Selo 0350.01.1400014.44598  
P.E.D. R\$ 3,40  
Selo 0350.01.1400014.44599  
ISSQN R\$ 0,41 (2,5%)

Lajeado, 21 de maio de 2014

Adriana Cristina Uhry  
Escrevente Autorizada





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

- Ficha GPE 2.014:



GOVERNO DO ESTADO  
**RIO GRANDE DO SUL**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2014

**DADOS GERAIS**

Número do Cadastro:	2014	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	Tramitou Expediente sobre Solicitação de Concessão de Direito Real de Uso - Proc. 007873-24.00/11-9 -		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005778-7
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		CIB:	
Nº tombo antigo do imóvel:	1601	CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Nº RIP União:	
Nº Inscrição Municipal:	0		

**PROCESSOS**

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
02/08/2023	23130000041808	01/08/2023	Imóveis	Manutenção	Ativo
01/09/2025	25130000072901	01/09/2025	Alienar Bens	Venda	Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	LAJEADO
Bairro/Distrito:	SAO CRISTOVAO
Logradouro/Localidade:	RUA PAUL OPPLIGER
Numero/Lote:	99
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	Também faz frente às Ruas Paulo Oppliger (ex-Barão do Triunfo) e Almirante Barroso.

**GEORREFERÊNCIA**

DATUM:	SIRGAS 2000	Coordenadas Geodésicas do Marco
Fuso:	22	Latitude grau: -29 °
Meridiano Central:	51	Latitude minuto: 27 '
		Latitude segundo: 3,318"
Coordenadas Planas UTM do Marco		Longitude grau: -51 °
Altitude ortométrica:	62,350	Longitude minuto: 57 '
Este:	406.270,892	Longitude segundo: 59,453"
Norte:	6.741.665,720	

**HISTÓRICO DE ENDEREÇOS**

04/03/2026

pag. 1 de 4





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



GOVERNO DO ESTADO  
RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2014

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO  
Tipo de Registro: Transcrição  
Número do Registro: 50997  
Livro: 3-AM  
Folha: 290  
Cartório: RI  
Comarca: LAJEADO  
Data do Registro: 30/06/1970  
Forma de Incorporação: COMPRA  
Valor de Incorporação: R\$ 6.527,12  
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO  
Data registro patrimônio União:  
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	1.495,80
Frente (m):	65,40
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	1.495,80

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
65,40		

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Grande Porte
Uso do solo:	Mista
Situação de quadra	Mais de uma frente

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	743,90
Frente (m):	11,83

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:  
Oeste:  
Norte:  
Sul:

04/03/2026

pag. 2 de 4





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2014**

**EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS**

**INFORMAÇÕES DE VISTORIA**

Espécie de Edificação	Área Total Levantada (m²)	Idade Aparente	Pavimentos	Dependência	Padrão de Edificação	Estado de Conservação
Galpão/Barracão	743,90	25	1		Mínimo	Sem valor

**VISTORIA**

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	TeL. Contato	Observação Vistoria
31/03/2015	Localizado	Não	Pertence	(51) 39821-038	Terreno abandonado.

**INFRAESTRUTURA**

**Serviços e Instalações**

- Água
- Correio
- Esgoto Cloacal
- Iluminação pública
- Telefone
- Supermercado
- Energia elétrica

<b>Tráfego de pedestres:</b>	Médio
<b>Tráfego de veículos:</b>	Médio
<b>Atividade predominante:</b>	Mista

<b>Pavimentação do logradouro:</b>	Pedra regular
<b>Pavimentação passeio:</b>	Sem pavimentação
<b>Zoneamento:</b>	Bairro
<b>Largura logradouro (m):</b>	12,86

**ASPECTOS MERCADOLÓGICOS**

<b>Acessibilidade do imóvel:</b>	Fácil acesso
<b>Perspectivas de mercado:</b>	Favorável/Aquecido
<b>Diagnóstico de mercado:</b>	

**DOCUMENTOS**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
01/06/2023	VISTORIA /	VISTORIA.PDF
01/06/2023	NOTIFICAÇÃO	NOT.PDF
19/02/2018	LAUDO DE	Laudo 010 2018 Terreno Lajeado.pdf
12/05/2018	TRANSCRIÇÃO	Transcrição 59997.pdf
23/07/2013	OUTROS	CND REF GPE 2014.pdf
30/08/2011	PLANTA	Croqui Localização.pdf
30/08/2011	MATRÍCULA	Certidão.pdf
20/10/2008	LAUDO DE	Laudo 064-08-Lajeado-BR-386.doc
30/06/1970	MATRÍCULA	Matricula.pdf
30/06/1970	TRANSCRIÇÃO	TRANSC 59997.PDF
26/06/1970	ESCRITURA	Escritura.pdf
26/06/1970	PLANTA	Croqui.pdf

**VISTORIA - AGENTE EXTERNO**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
17/04/2015	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART Jose Maria Moreira Lima.pdf
17/04/2015	MATRÍCULA	GPE 2014 - Transcrição 59997.pdf
17/04/2015	MONOGRAFIA DO MARCO	monografia do marco GPE 2014.pdf
17/04/2015	FOTO	GPE 2014-01 Rua Almirante
17/04/2015	FOTO	GPE 2014-02 Frente Para Almirante
17/04/2015	FOTO	GPE 2014-03 Edificação de Madeira

04/03/2026

pag. 3 de 4





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



GOVERNO DO ESTADO  
**RIO GRANDE DO SUL**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2014

**VISTORIA - AGENTE EXTERNO**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
17/04/2015	FOTO	GPE 2014-04 Rua Paul Opplinger.JPG
17/04/2015	FOTO	GPE 2014-05 Frente para Rua Paul
17/04/2015	FOTO	GPE 2014-06 Interior do Imóvel.JPG
17/04/2015	FOTO	GPE 2014-07- MARCO.JPG
17/04/2015	FOTO	GPE 2014-08-PLAQUETA.JPG
20/05/2019	MEMORIAL DESCRITIVO	GPE 2014 - Memorial Descritivo.pdf
20/05/2019	DECLARAÇÃO DE DIFERENÇA DE ÁREA	GPE 2014 - Decl. de dif. de Área.pdf
20/05/2019	RELATORIO ARQUIVO FOTOGRAFICO	Relatório Fot. para o 1 contrato.pdf
11/08/2019	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	levantamento planialtimetrico GPE

**IMAGENS**

Nome Documento	Descrição
DSC01014.JPG	
DSC01017.JPG	
DSC01018.JPG	
DSC01015.JPG	
DSC01015.JPG	
P5040012.JPG	
P5040011.JPG	
P5040010.JPG	
P5040009.JPG	
P5040008.JPG	
P5040007.JPG	

**DECLARAÇÃO**

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
25298	D	AUTORIZADA	

**VISTORIA**

<b>Data da vistoria:</b>	31/03/2015
<b>Empresa vistoriadora:</b>	EMPRESA 1
<b>Vistoriador (a):</b>	VISTORIADOR 1
<b>Observações da vistoria:</b>	Terreno abandonado.
<b>Situação de localização:</b>	No local existe um galpão de madeira em ruínas sem valor algum, por isso não foi levantado.
<b>Obstruído:</b>	Localizado
<b>Motivo da obstrução:</b>	Não
<b>Contato no local:</b>	
<b>Telefone do contato:</b>	Débora de Castro - Cadastro imobiliário
<b>Pertence ao Estado do RS:</b>	(51) 39821-038
	Pertence

04/03/2026

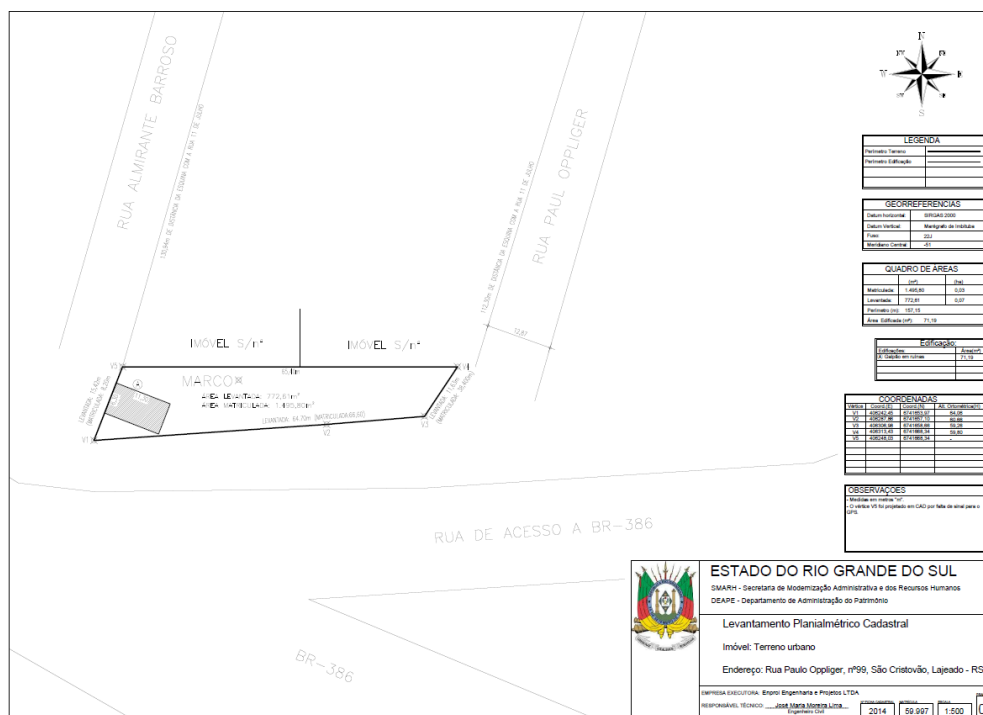
pag. 4 de 4



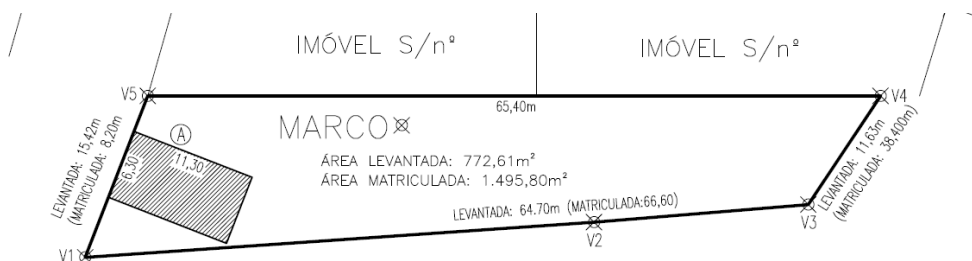


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**- Levantamento Planialtimétrico Cadastral:**



**- Levantamento Planialtimétrico Cadastral(detalhe):**







Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**-Dados Amostrais:**

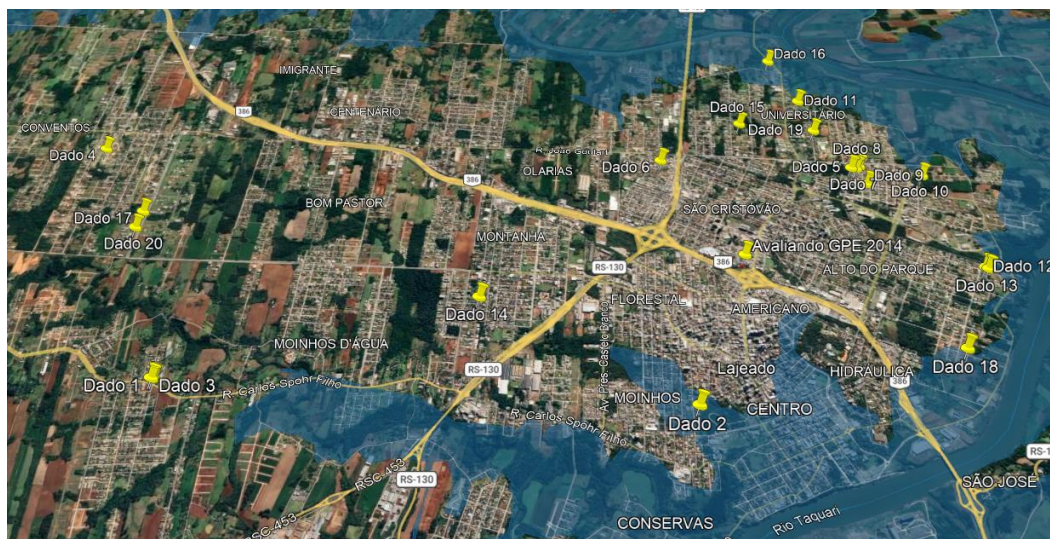
Item	Endereço	Área	Testada	Renda IBGE/2020	Atratividade	Dist. Av. Alberto Pasqualini	Valor Unit R\$
1	Rua Alipio Miguel Sonico, 18, São Bento, Lajeado	847	50	R\$ 2.681,29	0,90	5058,54	R\$ 636,48
2	Rua Padre Theodoro Amstad, 818, Moinhos, Lajeado	615	20	R\$ 4.524,28	1,05	1263,84	R\$ 848,78
3	Rua Alipio Miguel Sonico, 40, São Bento, Lajeado	456	25	R\$ 2.681,29	0,90	5073,03	R\$ 601,97
4	Rua Jacob Richter, SN, Conventos, Lajeado	438	12	R\$ 2.463,21	0,90	6357,46	R\$ 491,10
5	Rua Helmuth Carlos Glufke, 1, Universitário, Lajeado	513	15	R\$ 4.926,58	1,00	1918,48	R\$ 595,09
6	Rua Eugenio Nicolau Leutze, 35, Campestre, Lajeado	1080	50	R\$ 2.773,10	1,00	1817,94	R\$ 750,00
7	Rua Nossa Senhora De Lourdes, 154, Universitário, Lajeado	405	12	R\$ 4.926,58	1,00	1935,86	R\$ 666,76
8	Rua Nossa Senhora De Lourdes, 1, Universitário, Lajeado	431	12	R\$ 4.926,58	1,00	1980,66	R\$ 634,78
9	Rua Ervino Arthur Thomas, 33, Universitário, Lajeado	518	30	R\$ 6.104,56	1,00	1814,90	R\$ 640,20
10	Rua Ernesto Ruthner, 339, Carneiros, Lajeado	504	30	R\$ 7.899,33	1,00	2272,86	R\$ 559,29
11	Rua Antonio Otto Heineck, 92, Universitário, Lajeado	521	15	R\$ 3.773,57	1,00	3854,80	R\$ 466,41
12	Rua Esperanto, 1114, Carneiros, Lajeado	421	13	R\$ 6.628,94	1,00	1767,11	R\$ 587,89
13	Rua Esperanto, 1123, Carneiros, Lajeado	858	30	R\$ 6.628,94	1,00	456,38	R\$ 524,48
14	Rua Oswaldo Mathias Ely, 1556, Montanha, Lajeado	502	20	R\$ 4.197,52	1,00	245,71	R\$ 717,13
15	Rua Iraí, 99, Universitário, Lajeado	5010	60	R\$ 4.647,28	1,00	245,67	R\$ 494,01
16	Rua Pedro Petry, 968, Universitário, Lajeado	764	24	R\$ 3.492,98	0,95	675,59	R\$ 451,18
17	Rua Carlos Kronhardt, SN, Conventos, Lajeado	408	12	R\$ 3.156,83	0,90	135,16	R\$ 586,76
18	Rua Theo Eugênio Zimmermann, SN, Hidráulica, Lajeado	720	25	R\$ 10.074,72	1,00	727,47	R\$ 795,00
19	Rua Humaitá, 273, Universitário, Lajeado	1724	60	R\$ 3.773,57	1,00	2761,90	R\$ 652,55
20	Rua C, Conventos, Lajeado	450	20	R\$ 3.156,83	0,90	153,60	R\$ 400,00
Avaliando		1495,8	11,63	3603,36	1,20	475,88	





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Item	Valor Total R\$	Link
1	R\$ 599.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/221986/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/221986/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
2	R\$ 580.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/222031/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/222031/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
3	R\$ 305.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/222124/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/222124/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
4	R\$ 239.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/431491/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/431491/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
5	R\$ 339.200,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/477981/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/477981/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
6	R\$ 900.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/107477/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/107477/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
7	R\$ 300.040,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/385248/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/385248/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
8	R\$ 303.988,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/385254/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/385254/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
9	R\$ 368.470,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/385264/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/385264/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
10	R\$ 313.200,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/385275/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/385275/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
11	R\$ 270.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/391822/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/391822/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
12	R\$ 275.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/450297/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/450297/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
13	R\$ 500.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/450321/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/450321/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
14	R\$ 400.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/348001/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/348001/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
15	R\$ 2.750.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/311373/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/311373/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
16	R\$ 383.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/344307/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/344307/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
17	R\$ 266.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/375642/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/375642/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
18	R\$ 636.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/770486/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/770486/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
19	R\$ 1.250.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/758027/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/758027/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>
20	R\$ 200.000,00	<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/691297/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/691297/terreno+Lajeado+Rio+Grande+do+Sul</a>





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**- F Área Terreno (m²):**

RESUMO DOS RESULTADOS		F Área Terreno				
<i>Estatística de regressão</i>						
R múltiplo	0,148230889					
R-Quadrado	0,021972396					
R-quadrado ajustado	-0,032362471					
Erro padrão	118,3560707					
Observações	20					
ANOVA						
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>	
Regressão	1	5664,738861	5664,738861	0,404388519	0,532834373	
Resíduo	18	252146,8705	14008,15947			
Total	19	257811,6093				
	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	619,4492644	34,88896898	17,75487446	7,44374E-13	546,1502605	692,7482683
Variável X 1	-0,016824983	0,026457892	-0,635915497	0,532834373	-0,072410951	0,038760984
	772,61					
RESULTADOS DE RESÍDUOS						
<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	606,450114			
1	605,1985035	31,28319662	1,002068099			
2	609,1018996	239,6785882	0,995646401			
3	611,777072	-9,803387765	0,991292649			
4	612,0799217	-120,9840313	0,990802169			
5	610,8180479	-15,73032863	0,992849042			
6	601,2782824	148,7217176	1,008601394			
7	612,6351461	54,12040943	0,989904216			
8	612,1976966	22,58002966	0,990611558			
9	610,733923	29,46491869	0,992985801			
10	610,9694728	-51,68375849	0,992602971			
11	610,6834481	-144,2726995	0,993067875			
12	612,3659464	-24,47996064	0,990339384			
13	605,0134287	-80,53790421	1,002374634			
14	611,0031227	106,1283514	0,992548305			
15	535,156098	-41,14412191	1,133220973			
16	606,5949771	-155,4169666	0,999761186			
17	612,5846712	-25,81996529	0,989985781			
18	607,3352764	187,6647236	0,998542547			
19	590,4429931	62,10921105	1,027110358			
20	611,8780219	-211,8780219	0,991129101			





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**- F Testada (m):**

RESUMO DOS RESULTADOS		F Testada				
<i>Estatística de regressão</i>						
R múltiplo	0,095257646					
R-Quadrado	0,009074019					
R-quadrado ajustado	-0,045977424					
Erro padrão	119,1339633					
Observações	20					
ANOVA						
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>	
Regressão	1	2339,387482	2339,387482	0,164827997	0,68953554	
Resíduo	18	255472,2219	14192,90121			
Total	19	257811,6093				
	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	586,3366087	53,1146888	11,03906701	1,91081E-09	474,7467883	697,926429
Variável X 1	0,697412664	1,717806882	0,405990144	0,68953554	-2,911565676	4,306391003
	15,42					
RESULTADOS DE RESÍDUOS						
<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	597,090712			
1	621,2072419	15,27445823	0,961177964			
2	600,284862	248,4956258	0,994678943			
3	603,7719253	-1,798241081	0,98893421			
4	594,7055607	-103,6096703	1,004010642			
5	596,7977987	-1,710079355	1,000490808			
6	621,2072419	128,7927581	0,961177964			
7	594,7055607	72,04999489	1,004010642			
8	594,7055607	40,07216556	1,004010642			
9	607,2589886	32,93985309	0,983255453			
10	607,2589886	-47,97327433	0,983255453			
11	596,7977987	-130,3870501	1,000490808			
12	595,4029733	-7,516987578	1,002834616			
13	607,2589886	-82,78346414	0,983255453			
14	600,284862	116,8466121	0,994678943			
15	628,1813685	-134,1693925	0,950506879			
16	603,0745126	-151,8965022	0,990077842			
17	594,7055607	-7,94085478	1,004010642			
18	603,7719253	191,2280747	0,98893421			
19	628,1813685	24,37083565	0,950506879			
20	600,284862	-200,284862	0,994678943			





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**- F Renda Bairro IBGE 2022:**

RESUMO DOS RESULTADOS		F Renda IBGE 2022				
<i>Estatística de regressão</i>						
R múltiplo	0,273712688					
R-Quadrado	0,074918636					
R-quadrado ajustado	0,023525226					
Erro padrão	115,1078517					
Observações	20					
ANOVA						
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>	
Regressão	1	19314,894	19314,894	1,457747926	0,242915375	
Resíduo	18	238496,7153	13249,81752			
Total	19	257811,6093				
	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	529,3935983	67,69818443	7,819908359	3,38419E-07	387,1649905	671,622206
Variável X 1	0,0161816	0,013402328	1,207372323	0,242915375	-0,011975646	0,044338846
	3603,36					
RESULTADOS DE RESÍDUOS						
<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	587,7017272			
1	572,7811596	63,70054055	1,026049334			
2	602,6036859	246,1768019	0,975270714			
3	572,7811596	29,19252464	1,026049334			
4	569,2522763	-78,15638591	1,032409973			
5	609,1135434	-14,02582413	0,964847578			
6	574,2667922	175,7332078	1,023394936			
7	609,1135434	57,64201212	0,964847578			
8	609,1135434	25,66418279	0,964847578			
9	628,1751442	12,02369752	0,935569853			
10	657,2173938	-97,93167949	0,894227287			
11	590,4559972	-124,0452487	0,995335351			
12	636,6604514	-48,77446565	0,92310073			
13	636,6604514	-112,1849269	0,92310073			
14	597,3161864	119,8152877	0,983903903			
15	604,5940227	-110,5820466	0,972060102			
16	585,9156022	-134,7375917	1,003048434			
17	580,4761575	6,288548419	1,01244766			
18	692,4186838	102,5813162	0,84876642			
19	590,4559972	62,09620695	0,995335351			
20	580,4761575	-180,4761575	1,01244766			





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**- F Atratividade:**

RESUMO DOS RESULTADOS		F Atratividade				
<i>Estatística de regressão</i>						
R múltiplo		0,484780564				
R-Quadrado		0,235012195				
R-quadrado ajustado		0,192512872				
Erro padrão		104,6748238				
Observações		20				
ANOVA						
		<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão		1	60588,87218	60588,87218	5,529786854	0,030284651
Resíduo		18	197222,7372	10956,81873		
Total		19	257811,6093			
		<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i> <i>95% superiores</i>
Interseção		-559,151283	495,6067949	-1,12821553	0,274042797	-1600,382522    482,0799558
Variável X 1		1193,993518	507,7474762	2,351549883	0,030284651	127,2556548    2260,731382
		1,2				
RESULTADOS DE RESÍDUOS						
	<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	873,6409391		
	1	515,4428836	121,0388165	1,694932585		
	2	694,5419113	154,2385765	1,257866408		
	3	515,4428836	86,53080064	1,694932585		
	4	515,4428836	-24,34699316	1,694932585		
	5	634,8422354	-39,75451611	1,376154406		
	6	634,8422354	115,1577646	1,376154406		
	7	634,8422354	31,91332014	1,376154406		
	8	634,8422354	-0,064509195	1,376154406		
	9	634,8422354	5,356606286	1,376154406		
	10	634,8422354	-75,55652113	1,376154406		
	11	634,8422354	-168,4314869	1,376154406		
	12	634,8422354	-46,95624966	1,376154406		
	13	634,8422354	-110,3667109	1,376154406		
	14	634,8422354	82,28923869	1,376154406		
	15	634,8422354	-140,8302594	1,376154406		
	16	575,1425595	-123,964549	1,518998942		
	17	515,4428836	71,32182231	1,694932585		
	18	634,8422354	160,1577646	1,376154406		
	19	634,8422354	17,70996876	1,376154406		
	20	515,4428836	-115,4428836	1,694932585		





**14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12	x	5		3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	x
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	x	0,50 a 2,00		0,40 2,50	
a - no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea							
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>9 Pontos</b>			
<b>Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
b)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						x
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.						x
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			

**PRECISÃO**

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

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>	<b>850,33</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX 892,75
	MÍN 807,92
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX 4,99%
	MÍN -4,99%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>	<b>9,98%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	<b>GRAU III</b>





25130000072901

**Nome do documento:** Laudo 038 2026 GPE 2014 Terreno Lajeado.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Hellyson Diego Da Rocha Campelo	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075955	12/03/2026 16:53:23
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	13/03/2026 08:15:36
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	13/03/2026 10:11:09

