



MUNICÍPIO DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Of. Gab 01/2022

Ivoti, 03 de janeiro de 2022.

Ao Senhor

Ivanir Gilmar Mees

Presidente da Câmara de Vereadores

Senhor Presidente:

Ao cumprimentá-lo cordialmente, encaminhamos a presente MENSAGEM RETIFICATIVA à análise e inclusão ao **Projeto de Lei Municipal nº 080/2021**, nos seguintes termos:

Após o encaminhamento do Projeto de Lei, verificou-se necessidade de algumas adequações, conforme abaixo:

O Artigo 2º passa vigor com a seguinte redação:

"Art. 2º Fica autorizada a desafetação das áreas de propriedade do Município objeto da presente permuta.

Parágrafo Primeiro: Fica autorizada a afetação do imóvel registrado sob nº 34316, Registro de Imóveis de Estância Velha.

Parágrafo Segundo: Fica autorizada a afetação, como área institucional, do imóvel registrado sob nº 28.224, Registro de Imóveis de Estância Velha."

O Artigo 3º passa vigor com a seguinte redação:

"Art. 3º Fica suprimido o trecho da Rua Porto Alegre, objeto da matrícula 26775, RI Estância Velha, considerando que a mesma não tem previsão de abertura e não é considerada relevante dentro do sistema viário municipal."

Fica incluído o Artigo 4º, conforme segue:

"Art 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação."

A Justificativa do PL passa a ter a seguinte redação:

"JUSTIFICATIVA

Justificamos o encaminhamento do Projeto de Lei nº 80/2021, que "AUTORIZA A PERMUTA DE IMÓVEL DO MUNICÍPIO POR IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE LMF PARTICIPAÇÕES LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS" em razão da excelente localização do imóvel a ser adquirido pelo Município, anexo à área onde será edificado o Centro de Especialidades da Secretaria Municipal de Saúde.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Sob o aspecto financeiro, cumpre ressaltar que a permuta está sendo realizada com base nos laudos de avaliação em anexo, realizados pela Comissão de valores Imobiliários do Município, instituída pelo Art. 26, da Lei Municipal nº 2500/2009, que estabelece o Código Tributário do Município de Ivoti e consolida a legislação tributária, que confere transparência e lisura à presente iniciativa.

Segue, ainda, laudo de avaliação terceirizado, com a devida ART.

A dispensa do certame licitatório decorre de dispositivo legal que assegura tal prerrogativa nos casos em que a aquisição do imóvel venha atender às finalidades precípua da administração pública, ressaltando-se ainda a preponderância dos fatores localização e compatibilidade com as necessidades.

Em relação ao imóvel de matrícula 26775, RI Estância Velha, a supressão do trecho da Rua Porto Alegre, não tem nenhum efeito nocivo ao trânsito de veículos e pedestres, uma vez que a mesma não tem previsão de abertura e não é considerada relevante dentro do sistema viário municipal."

Importante salientar que, em atendimento ao Artigo 68 da Lei Municipal 2924/2014, estão sendo afetadas duas áreas. Tal afetação não influi na futura utilização do lote a ser recebido (Matrícula 28.224, Registro de Imóveis de Estância Velha), uma vez que o mesmo será utilizado como acesso e estacionamento ao novo Centro de Especialidades, garantindo assim sua efetiva utilização institucional.

A necessidade de facilitar o acesso e o estacionamento dos usuários dos serviços de saúde, por si só, já demonstra o relevante interesse público da permuta aqui proposta.

Contamos com a acolhida pelos membros desse Legislativo Municipal, ao mesmo tempo em que nos colocamos à disposição para os esclarecimentos que Vossas Senhorias entenderem necessários."

Dito isto, encaminha-se retificação, a fim de incluir a alteração do referido Projeto de Lei.

Sem mais, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

MARTIN CESAR KALKMANN

Prefeito Municipal



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA
CÉLIA MARIA BARRETTA GRAFF
OFICIALA

Páginas 1 de 1

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

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FLS.	MATRÍCULA
Estância Velha, 14 de março de 2005		01	34316
IMÓVEL: Um terreno sem benfeitorias, situado no Bairro Bom Pastor, em Ivoti-RS, localizado no quarteirão formado pela Rua Três Passos, Rua Humaitá, Rua Pelotas e terras de José Arsênio Martini e Seno Albino Schmitt, composto do lote 01 da quadra 510 do Loteamento Popular Parque do Sol - Fase II, com área de 320,31 metros quadrados, com frente ao leste para a Rua Humaitá, lado ímpar, na extensão de 12,00 metros, e ao sul para a Rua Três Passos, na extensão de 27,25 metros, formando esquina, ao oeste limita com terras de José Arsênio Martini e Seno Albino Schmitt, na extensão de 12,05 metros e ao norte limita com o lote 2, na extensão de 26,14 metros.			
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE IVOTI, inscrito no CNPJ sob nº 88.254.909/0001-17, com sede na Rua José de Alencar, nº 780.			
PROCEDÊNCIA: Registro nº 7-18514, datado de 14 de março de 2005, deste Serviço.			
OFICIAL: <i>Célia Maria Barretta Graff</i>			
R\$ 8,10 D			
CONTINUA NO VERSO			

NADA MAIS CONSTAVA, O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Estância Velha-RS, 22 de dezembro de 2021.

[Assinatura]
() Marlene Zanardo; () Luciane O. Gemnizack - Substitutas
() Juliana Bervian - Escrevente Autorizada
() Luana Pâmela Carlos - Escrevente Autorizada
() Josiane Moreno Marchese - Escrevente Autorizada

Total: R\$25,00

Certidão 1 página: R\$9,70 (0201.02.2100011.00156 - NIHIL)

Baixa em livro e arquivo: R\$10,00 (0201.02.2100011.00155 - NIHIL)

Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0201.01.2100011.03059 - NIHIL)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
101642 53 2021 00031021 82

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Prefeitura Municipal de Ivoti RS
Secretaria de Desenvolvimento

Áreas urbanas e rural, Município de Ivoti, RS.



Agosto/2021

Engº César Keunecke de Oliveira, CREA-RS nº 46.588, em conformidade com a Resolução nº345 do CONFEA, de 22 de julho de 1990, que dispõe quanto ao exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, vem apresentar o seu laudo avaliatório.

Objetivo da avaliação

Trata este trabalho da avaliação de três áreas, sendo duas urbanas e uma rural, localizadas nos bairros, Centro, Cidade Nova e Picada 48 Alta, respectivamente, no Município de Ivoti, conforme as matrículas nº28.224, nº26.775 e nº27.639 do RGI local, conforme solicitação da Secretaria de Desenvolvimento do Município.

Caracterizações dos Imóveis

Rua Jacob Schneck, Centro - Matrícula nº28.224

O terreno é caracterizado por uma área urbana, sem benfeitorias, situado na rua Jacob Schneck, no bairro Centro de Ivoti, localizado no quarteirão formado por essa, ruas Bento Gonçalves e São José e pela avenida Presidente Lucena.

Caracterizado como lote 26/27 da Quadra 20, com área de 1.036,00 m², com frente ao sul para a rua Jacob Schneck na extensão de 29,50m, fundas ao norte, na extensão de 30,36m, a leste e a oeste na extensão de 35,00m, distando da esquina da avenida Presidente Lucena 57,50m.

O imóvel está registrado sob matrícula nº28.224 do RGI de Ivoti, RS.

O terreno é plano, com solo de boa formação e com nível abaixo da rua Jacob Schneck.

O local é definido pelo Plano Diretor Urbano da cidade como ZIUC – Zona de Interesse e Uso Cultural.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA
CÉLIA MARIA BARRETTA GRAFF
OFICIALA

Páginas 1 de 1

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

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS	FLS	MATRÍCULA
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL			
Estância Velha, 19 de Janeiro de 2000		1	28224
IMÓVEL: Um terreno sem benfeitorias, situado no Bairro Centro de Ivoti, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Jacob Schneck, Bento Gonçalves, São José e Avenida Presidente Lucena, composto do lote 26/27 da quadra 20, com a área de 1.036,00 metros quadrados, com frente ao sul na extensão de 29,50 metros, para a Rua Jacob Schneck, fundas ao norte na extensão de 30,36 metros estesta com o lote 21 e parte do lote 33, ao leste na extensão de 35,00 metros confronta com o lote 25 e ao oeste na extensão de 35,00 metros confronta com o lote 28, distante 57,50 metros da esquina com a Avenida Presidente Lucena, em direção leste.			
PROPRIETÁRIA: L.M.F. Participações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.569.759/0001-88, com sede na Rodovia BR 116, Km 231, em Ivoti-RS, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial deste Estado, e sessão de 17 de dezembro de 1999, sob nº 43 2 0435847 2.			
PROCEDENCIA: Fusão das matrículas nºs 28222 e 28223, datadas em 19 de janeiro de 2000, deate Serviço. Protocolo nº 53966.			
OFICIAL: <i>Célia Maria Barretta Graff</i>			
R\$ 4,70 L			

Engº César Keunecke de Oliveira

CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br

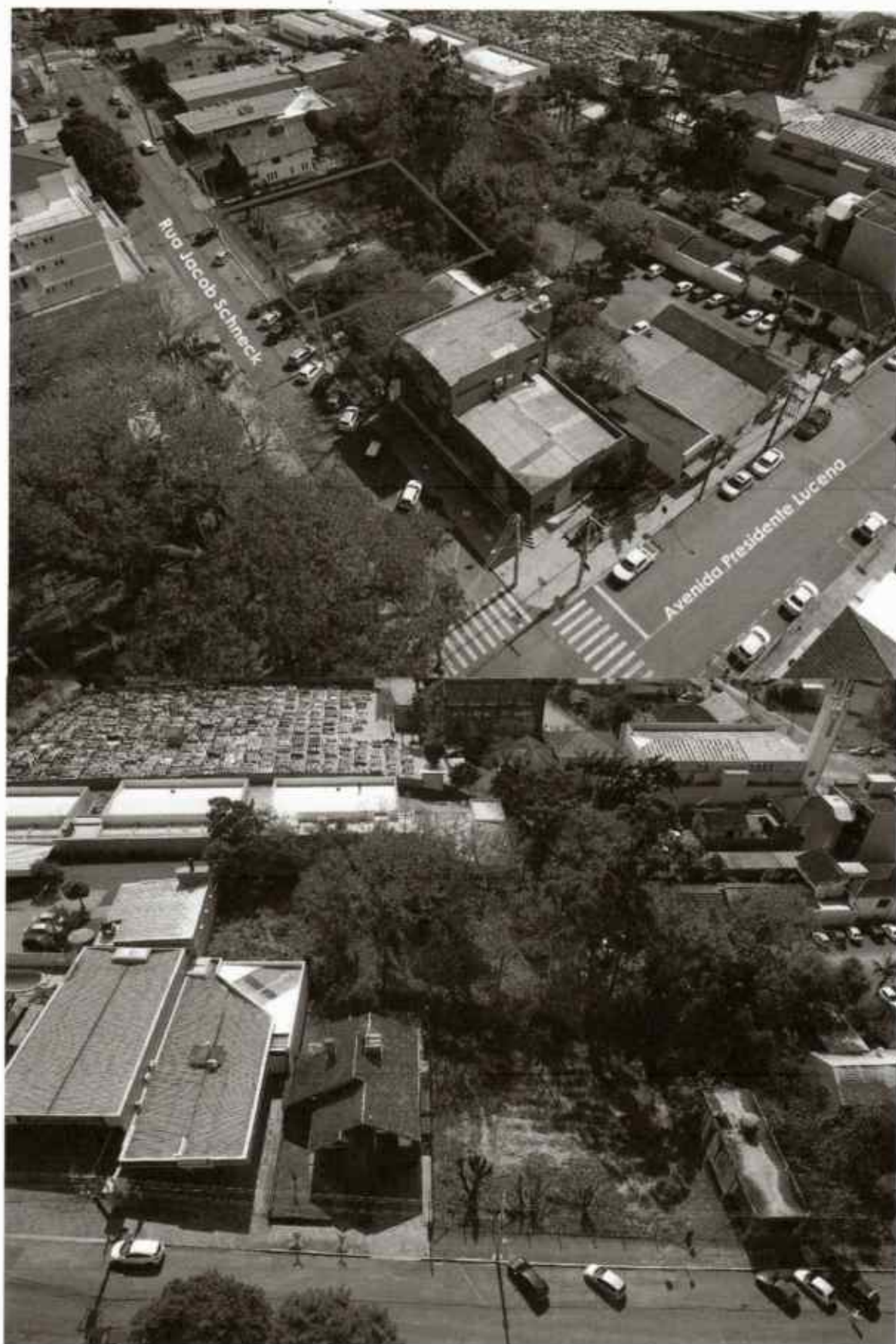
Fone: (51) 9875.6742 / (45) 9115.7900



Engº César Keunecke de Oliveira

CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br

Fone: (51) 9875.6742 / (45) 9115.7900



Eng° César Keunecke de Oliveira

CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br

Fone: (51) 9875.6742 / (45) 9115.7900



Engº César Keunecke de Oliveira

CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br

Fone: (51) 9875.6742 / (45) 9115.7900





MUNICÍPIO DE IVOTI
Eng. César Keunecke de Oliveira
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CPF: 031.46.588 - eng.cesar@terra.com.br
Fone: (51) 9875.6742 / (45) 9115.7900

Rua Pedro Frederico Leuck (projeção), Cidade Nova - Matrícula nº26.775

O terreno é caracterizado por uma área urbana, sem benfeitorias, de situação encravada, situado na projeção da futura rua Pedro Frederico Leuck, no bairro Cidade No, localizado no quarteirão formado por essa, rua Argentina e avenidas Bom Jardim e Presidente Cista e Silva.

Caracterizado como lote sem acesso direto à via pública, com área de 679,50 m², medindo 15,00m de frente ao sul, com 15,00m de fundos ao norte, 45,30m nas faces leste e oeste, confrontando-se em todos os segmentos com a propriedade de Fröhlich S.A. Indústria e Comércio de Cereais.

O imóvel está registrado sob matrícula nº26.775 do RGI de Ivoti, RS.

O terreno é plano e com solo de boa formação.

O local é definido pelo Plano Diretor Urbano da cidade como ZM1 – Zona

Mista I.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA
CÉLIA MARIA BARRETTA GRAFF
OFICIALA

Páginas 1 de 1

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

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVELS	COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS	FLS.	MATRÍCULA
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		I	26775
Estância Velha, 18 de janeiro de 1999			

IMÓVEL: Uma área de terras com 679,50 metros quadrados, situada em Ivoti, no Bairro Cidade Nova, no quarteirão formado pela Rua Argentina, e Avenidas Bom Jardim e Presidente Costa e Silva, medindo 15,00 metros ao norte, 15,00 metros ao sul, 45,30 metros ao leste e 45,30 metros ao oeste, confrontando em todas essas faces com imóvel de Fröhlich S.A. Indústria e Comércio de Cereais.

PROPRIETÁRIO: Fröhlich S.A. Indústria e Comércio de Cereais, inscrita no CGC/MF sob nº 89.716.195/0001-84, com sede na cidade de Ivoti/RS, na Estrada Federal BR-110, Km 231, com Estatuto Social arquivado na Junta Comercial do Estado em 23.08.1984, sob nº 433.000.255-19, e Ata de Eleição da ditina diretoria ali arquivada em 13.06.1996, sob nº 96/1509684.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 15256 do livro nº 2, datada em 04.04.1984, deste Registro.

OFICIAL: *Célia Maria Barretta Graff* RS 4,70

K. 1- 26775, em 18 de janeiro de 1999. Prot. nº 51368 de 18.12.98.

TÍTULO: Permuta.

TRANSMITENTE: Fröhlich S.A. Indústria e Comércio de Cereais, já qualificada, representada pelo diretor-presidente Lauro Carlos Fröhlich, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob nº 019.439.440-01, casado, residente e domiciliado na cidade de Ivoti/RS, na Rua Pedro Carlos Holler nº 237.

ADQUIRENTE: Município de Ivoti, inscrito no CGC sob nº RS.254.909/0001-17, com sede na cidade de Ivoti/RS, na Rua José de Alencar nº 780, representado pelo Sr. Prefeito Municipal Arnaldo Kney, brasileiro, separado, portador da carteira de identidade nº 1003114608, expedida pela SSP/RS, em 18.07.1991, inscrito no CPF sob nº 239.278.790-53, residente e domiciliado na cidade de Ivoti/RS, na Rua Ronev Brandt nº 214.

FORMA DO TÍTULO: escritura pública de permuta lavrada em 17 de dezembro de 1998, no 1º Tabelionato de Nova Hamburgo, Lº 55, fls. 048 e 054, nº 3.568.

IMÓVEL: O imóvel objeto da presente matrícula.

VALOR: R\$ 1.000,00; para fins fiscais R\$ 1.000,00.

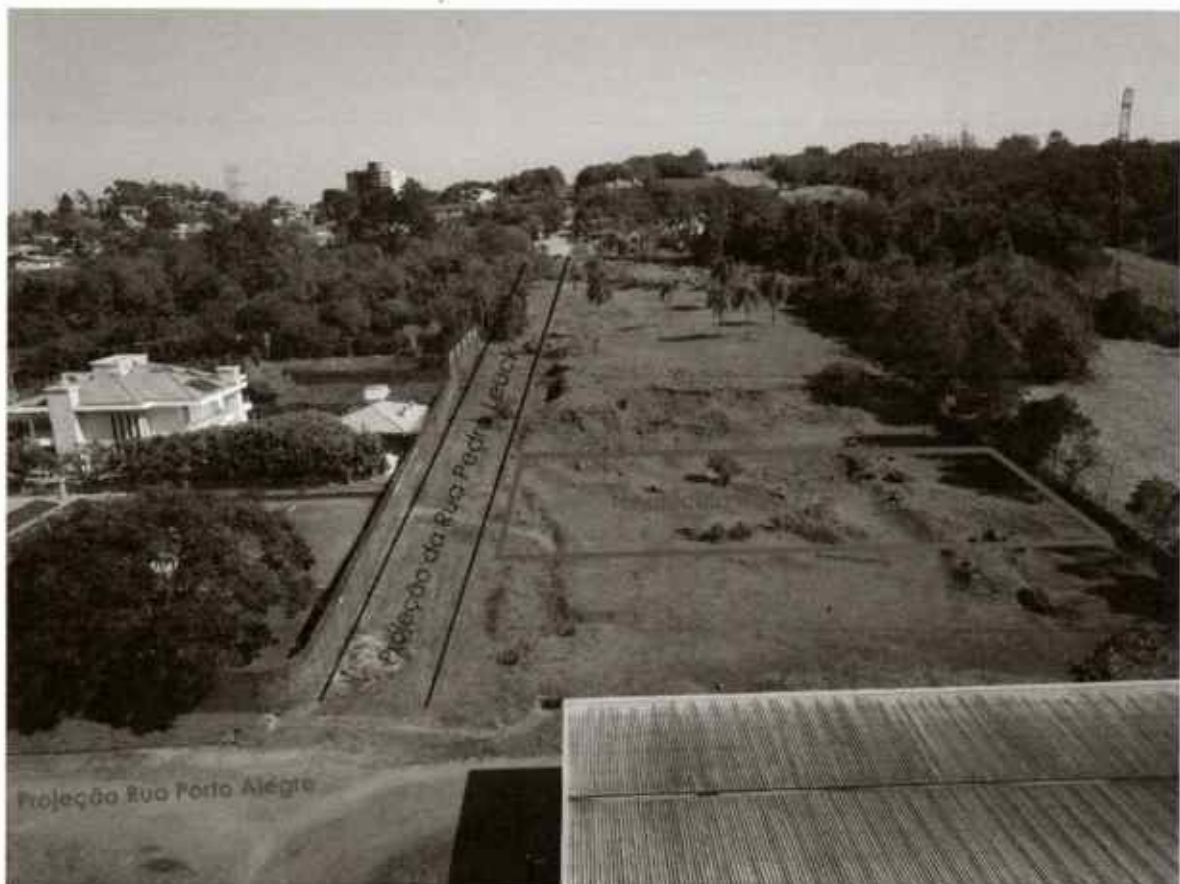
DEMAIS CONDIÇÕES: as da escritura.

OFICIAL: *Célia Maria Barretta Graff* RS 38,93

Engº César Keunecke de Oliveira

CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br

Fone: (51) 9875.8742 / (45) 9115.7900



Eng° César Keunecke de Oliveira

CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br

Fone: (51) 9875.6742 / (45) 9115.7900



Engº César Keunecke de Oliveira

CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br

Fone: (51) 9875.6742 / (45) 9115.7900



Engº César Keunecke de Oliveira

CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br

Fone: (51) 9875.6742 / (45) 9115.7900



Rua Tuiuti, Picada 48 Alta - Matrícula nº27.639

O imóvel é caracterizado por uma área rural, sem benfeitorias, com testadas para as ruas Tuiuti e União, na localidade denominada Picada 48 Alta, no Município de Ivoti, RS.

A área em questão foi caracterizada pela retificação em duas áreas:

- **Área rural 1:** uma área de terras com **61.781,90 m²**;
- **Área rural 2:** uma área de terras com **114.247,85 m²**.

As áreas 1 e 2, descritas acima, foram matriculadas no RGI local sob nºs 10.193 e 10.194.

As áreas possuem aclives desde as testadas das ruas Tuiuti e União e com solo de boa formação.

As ruas nas testadas das áreas 1 e 2 são pavimentadas em terra.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA
CÉLIA MARIA BARRETTA GRAFF
OFICIALA

Página 1 de 3

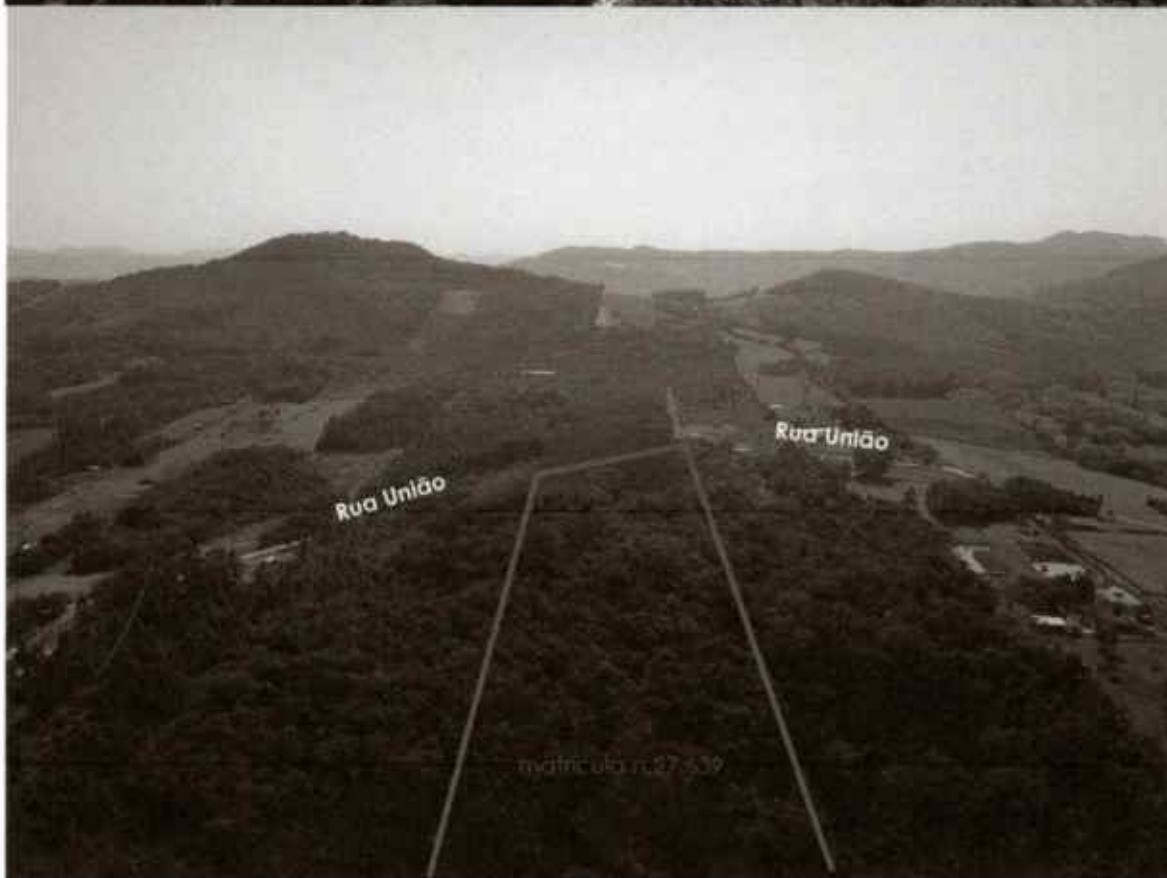
CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço do Registro, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS	LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL	FOLHA	MATRÍCULA
53104	Estância Velha, 07 de outubro de 1999		1	27639
IMÓVEL: Uma área de terras com 17,7 ha, situada em Picada 48 Alta, em Ivoti, medindo 110,00 metros de largura e 1.600,00 metros de comprimento, com frente ao sul para a Estrada Presidente Luccena, ao norte antesta com terras de Egon Pockorny, ao leste divide-se com terras de Nestor Schneider e terras do Município de Ivoti e ao oeste divide-se com terras de Sean Couros e terras de Jacob Schneider. Cadastro no INCRA sob nº 852066 010855 9, área total 17,7, módulo 18, nº de módulos 0,98, FMI 3,0.				
PROPRIETÁRIO: Helmuth Klein, brasileiro, aposentado, portador da carteira de identidade nº 5079935821, expedida pela SJS/RS em 16.09.1997, inscrito no CPF sob nº 150.991.800-00, casado pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77 com Sybilla Klein, brasileira, aposentada, portadora da carteira de identidade nº 1079935803, expedida pela SJS/RS em 16.09.1997, inscrita no CPF sob nº 478.473.320-20, residente e domiciliado na Rua Bento Gonçalves, nº 167, Bairro Farroupilha, em Ivoti/RS.				
PROCEDÊNCIA: Transcrição nº 32827 do livro 3 AK, datada em 03 de novembro de 1955, do Registro de Imóveis de São Leopoldo, e matrículas nºs 18291 à 18293 do livro nº 2, datadas em 03 de outubro de 1986, deste Serviço.				
TÍTULO: Fusão.				
FORMA DO TÍTULO: requerimento firmado em 17 de setembro de 1999, e demais documentos devidamente arquivados neste Serviço.				
OFICIAL: Subst. <i>[Assinatura]</i> RS 4,70				

Engº César Keunecke de Oliveira

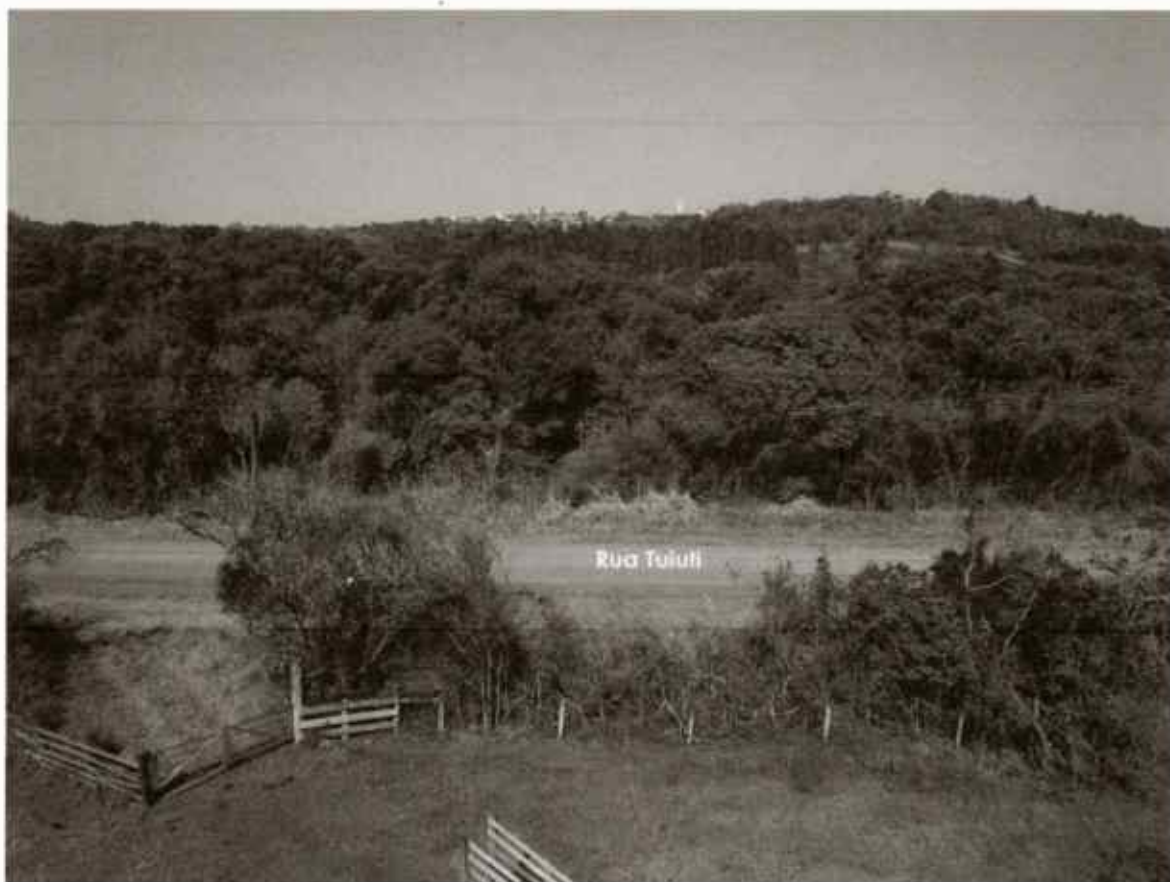
CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br

Fone: (51) 9875.6742 / (45) 9115.7900



Engº César Keunecke de Oliveira

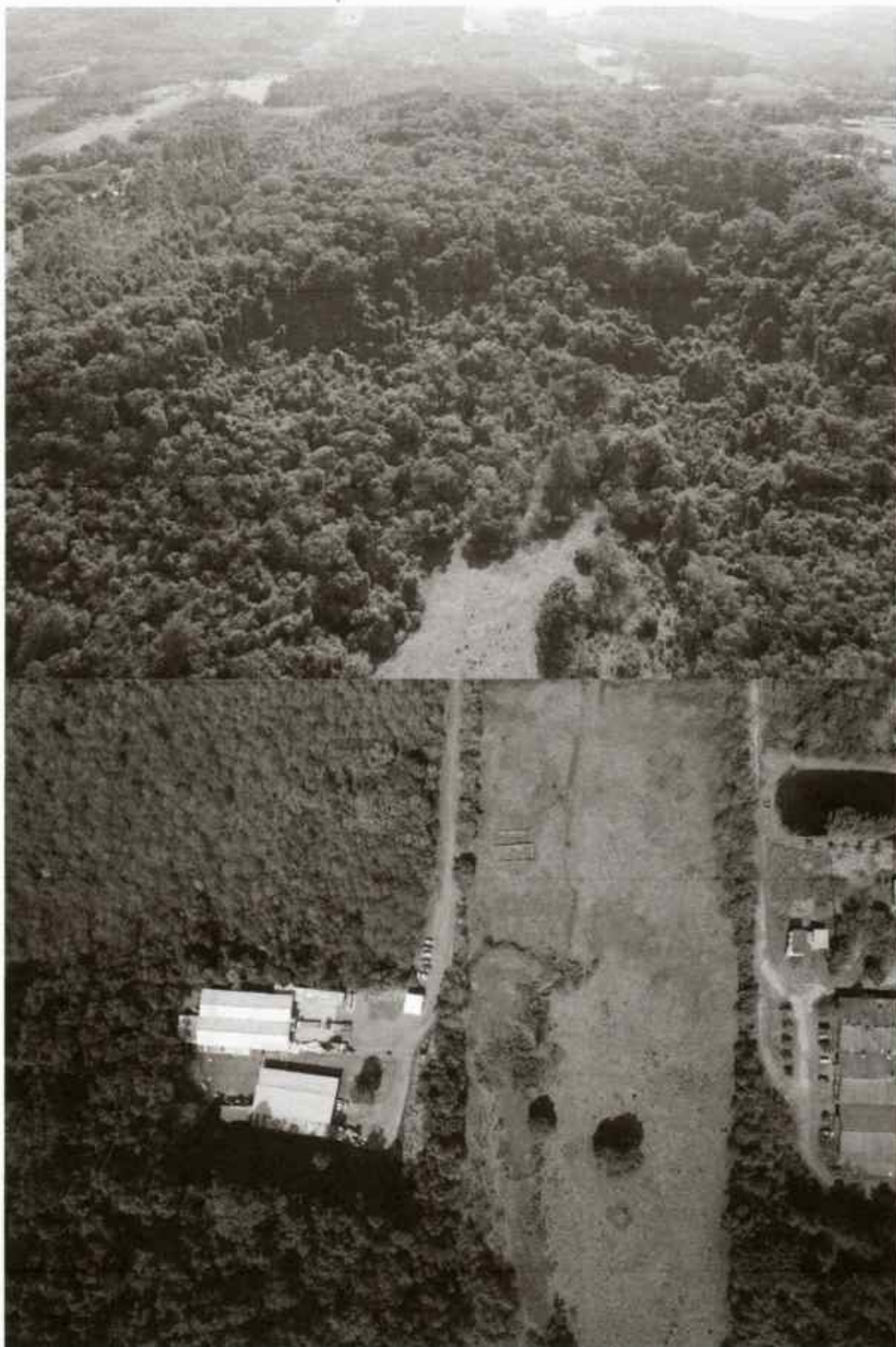
CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br
Fone: (51) 9875.6742 / (45) 9115.7900



Engº César Keunecke de Oliveira

CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br

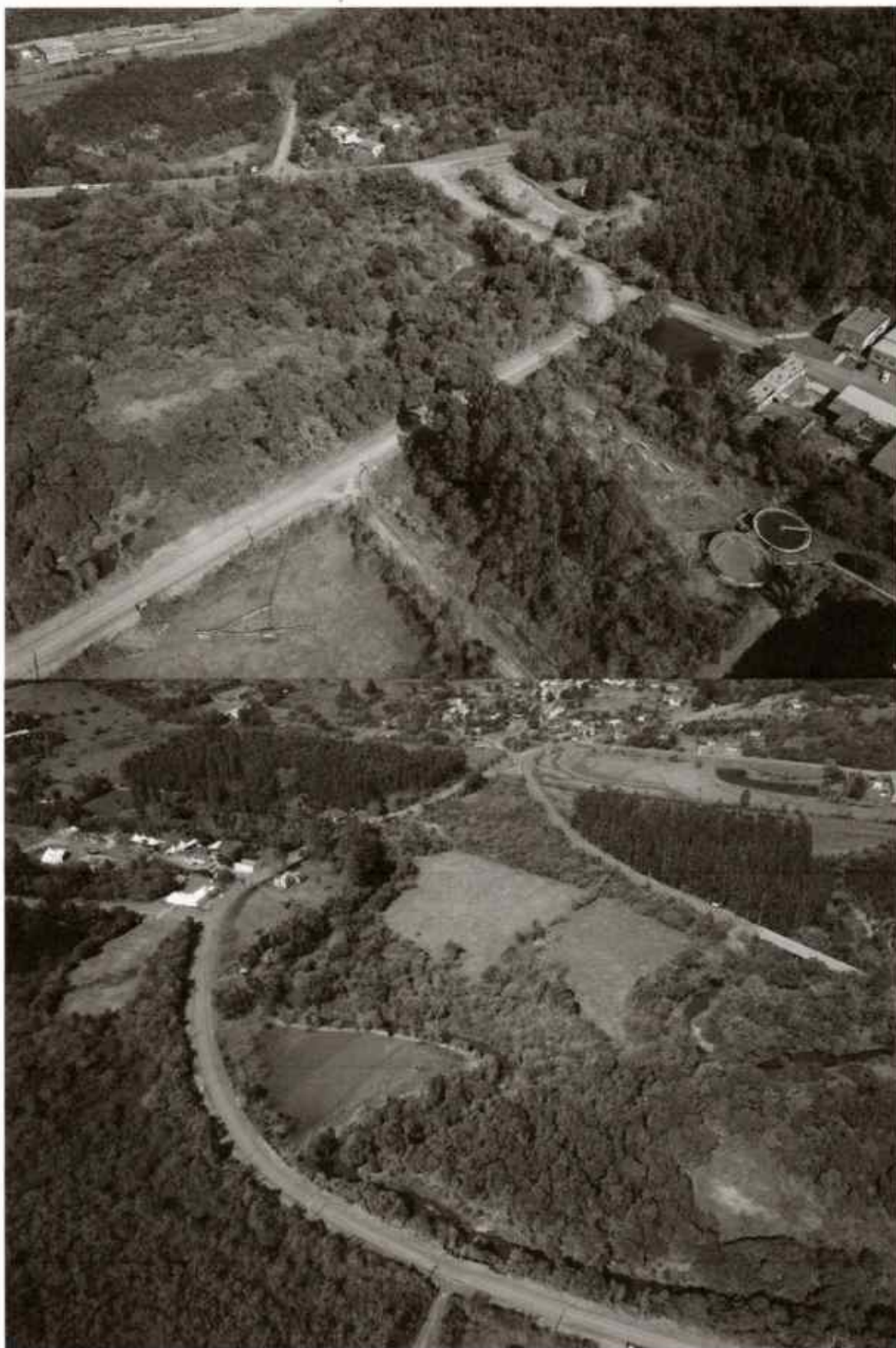
Fone: (51) 9875.8742 / (45) 9115.7900



Engº César Keunecke de Oliveira

CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br

Fone: (51) 9975.6742 / (45) 9115.7900



Engº César Keunecke de Oliveira

CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br

Fone: (51) 9876.6742 / (45) 9115.7900



19.08.2021

Caracterizações das regiões



ANEXO II – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	TIPO	USO	RE (m²)			RECUER			COTAGEM	COV. (m²)	COV. (%)																					
			ÁREA (m²)	TIPO	RE	FRONTAL (m)	LATERAL E FUNDOS	FRONTAL (m)				RECURSOS																				
R-1	A	Residencial	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	3,00m	30	30																					
												R-1	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	3,00m	30	30										
																							R-1	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30
R-2	A	Residencial	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	3,00m	30	30																					
												R-2	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30											
																						R-2	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30	
																																R-2
R-3	A	Residencial	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	3,00m	30	30																					
												R-3	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30											
																						R-3	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30	
																																R-3
R-4	A	Residencial	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	3,00m	30	30																					
												R-4	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30											
																						R-4	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30	
																																R-4
R-5	A	Residencial	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	3,00m	30	30																					
												R-5	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30											
																						R-5	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30	
																																R-5
R-6	A	Residencial	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	3,00m	30	30																					
												R-6	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30											
																						R-6	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30	
																																R-6
R-7	A	Residencial	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	3,00m	30	30																					
												R-7	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30											
																						R-7	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30	
																																R-7
R-8	A	Residencial	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	3,00m	30	30																					
												R-8	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30											
																						R-8	A	30	30	0,25	3,00m	3,00m	3,00m	30	30	
																																R-8

Engº César Keunecke de Oliveira

CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br
Fone: (51) 9875.6742 / (45) 9115.7900

A infraestrutura urbana no Centro da cidade possui pavimentação asfáltica na testada para a rua Jacob Schneck, redes de abastecimento de água, eletricidade, iluminação pública, transporte coletivo urbano, escola de ensino fundamental, recolhimento de lixo, correio domiciliar, supermercados e serviços de saúde básica, locais de lazer, entre outros serviços.

A infraestrutura urbana no bairro Cidade Nova é a mesma do centro da cidade descrita anteriormente, entretanto na testada do imóvel tais serviços públicos estão ausentes devido à situação do imóvel encravado, dependendo exclusivamente da extensão dos serviços pela ampliação previstos da rua Pedro Leuck e Porto Alegre.



Vista aérea da zona central da cidade



Vista aérea do bairro Cidade Nova, próximo ao acesso da BR-116

As infraestruturas nas ruas Tuiuti e União são parciais, limitando-se à rede de energia elétrica e pavimentação em terra, com os demais serviços dependentes da zona central da cidade, distante do local aproximadamente 5 km.



Vista aérea da localidade de Picada 48 Alta, desde a av. Presidente Lucena



Vista aérea da localidade de Picada 48 Alta, desde a rua Tuiuti

Metodologia avaliatória

Adotaremos para o presente laudo avaliatório o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para áreas urbanas e rurais, baseado na Norma Técnica NBR 14.653 – 2011, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, através da identificação do valor de mercado do mesmo por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Adotou-se a solução de modelos estatísticos inferenciais, para comprovação do valor avaliado, com a intenção de atingir os níveis máximos possíveis de precisão e fundamentação, para áreas de terras situadas no entorno do Município de Ivoti-RS, em municípios próximos abrangidos pela pesquisa de mercado, bem como para os imóveis urbanos dentro dos limites definidos pelo Plano Diretor Urbano vigente.

O levantamento de dados comparativos de áreas de terras, bem como terrenos urbanos, tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual os imóveis avaliados estão inseridos e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa foi realizada uma investigação do mercado, coleta de dados e informações confiáveis exclusivamente de ofertas, na data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização, para cada pesquisa imobiliária.

Cada pesquisa expressa uma amostra representativa de dados de mercado de terrenos urbanos e de áreas de terras, tanto quanto possíveis similares aos imóveis avaliados, usando-se toda evidência disponível, com auxílio de teorias e conceitos existentes, bem como de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Nas pesquisas foram eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valores e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente.

O tratamento de dados segue o Método Científico, com determinação de modelos utilizados para inferir o comportamento de mercado e formação de valores, com seus pressupostos devidamente explicitados e testados, sendo que estes dados de mercado não foram submetidos a tratamento prévio por fatores de homogeneização.

O critério avaliatório adotado utiliza-se de modelos de regressão linear, obtidos pelo software de Inferência Estatística INFER versão 32.32a da Ária Informática.

As especificações das avaliações de acordo com as referidas normas apoiam-se na metodologia utilizada e estão caracterizadas, no conjunto, com graus de fundamentação e precisão de níveis III.

Determinação dos Modelos de Regressões

Para terrenos urbanos

Descrição das Variáveis

Varável dependente :

V.Unitário: Valor Unitário de terreno urbano em R\$/ m²

Varáveis independentes :

Padrão: padrão do bairro conforme classificação

Baixo = 1; Médio = 2; Médio-alto = 3; alto = 4;

Área : superfície em m²

IA: Índice de aproveitamento conforme o Plano Diretor Urbano da cidade

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 139
Nº de variáveis independentes	: 3
Nº de graus de liberdade	: 135
Desvio padrão da regressão	: 2,1907x10 ⁻³

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/V-Unitário	3,4124x10 ⁻³	8,8940x10 ⁻³	260,64%
1/Padrão	0,4928	0,1665	33,79%
Área ²	8,2614x10 ⁶	5,7151x10 ⁷	691,78%
1/IA	0,7974	1,6198	203,13%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 24.

Modelo para a Variável Dependente

$$[V\text{-Unitário}] = 1/(-2,6527 \times 10^{-3} + 8,2881 \times 10^{-3} / [\text{Padrão}] + 1,1362 \times 10^{-10} \times [\text{Área}]^2 + 1,3068 \times 10^{-3} / [\text{IA}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Padrão	b1 = 8,2881x10 ⁻³	1,3663x10 ⁻³	6,5284x10 ⁻³	0,0100
Área	b2 = 1,1361x10 ⁻¹⁰	4,0880x10 ⁻¹²	1,0835x10 ⁻¹⁰	1,1888x10 ⁻¹⁰
IA	b3 = 1,3068x10 ⁻³	1,6591x10 ⁻⁴	1,0931x10 ⁻³	1,5204x10 ⁻³

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9699
 Valor t calculado : 46,25
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,613 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9406
 Coeficiente r² ajustado : 0,9393
Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,0102	3	3,4228x10 ⁻³	713,1
Residual	6,4794x10 ⁻⁴	135	4,7995x10 ⁻⁶	
Total	0,0109	138	7,9104x10 ⁻⁵	

F Calculado : 713,1
 F Tabelado : 3,930 (para o nível de significância de 1,000 %)
 Significância do modelo igual a 5,4x10⁻¹⁸%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)
 Coeficiente t de Student : t(critico) = 1,6562

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Acelto
Padrão	b1	7,400	1,3x10 ⁻⁶ %	Sim
Área	b2	34,82	0%	Sim
IA	b3	11,35	4,4x10 ⁻¹⁴ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,0187 (nível de significância de 1,0%)
 Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,48
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,52
 Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU) DU = 1,60 4-DU = 2,40

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III (IBAPE/SP 2012).

Para áreas rurais

Descrição das Variáveis

Varável dependente :

V.Unitário: Valor Unitário de área de terras em R\$/ m²

Varáveis independentes :

Cidade: Classificação :

Ivolí = 1; Dois Irmãos = 2; Morro Reuter = 3; Presidente Lucena = 4; Picada Café = 5; Santa Maria do Herval = 6; São José do Hortêncio = 7; Unha Nova = 8; Lindolfo Collor = 9; Capela de Santana = 10; Taquara = 11;

Área : superfície em m²

Tipo: Classificação: urbana = 1; rural = 2;

Infra: Classificação: completa = 1; parcial = 2; nenhuma = 3;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 72
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 67
 Desvio padrão da regressão : 0,3456

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(V-Unitário)	2,6614	0,8468	31,82%
Cidade	4	2,8121	74,99%
Ln(Área)	10,4260	1,4051	13,48%
Exp(Tipo)	5,9618	2,1666	36,34%
1/Infra	0,5578	0,1961	35,16%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 30.

Modelo para a Variável Dependente

$[V\text{-Unitário}] = \text{Exp}(4,0647 - 2,6067 \times 10^{-2} \times [Cidade] - 0,21774 \times \text{Ln}([Área]) - 0,05514 \times \text{Exp}([Tipo]) + 2,3184 / [Infra])$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Cidade	b1 = -0,0260	0,0157	-0,0463	-5,7362x10 ⁻³
Área	b2 = -0,2177	0,0386	-0,2678	-0,1676
Tipo	b3 = -0,0551	0,0264	-0,0893	-0,0209
Infra	b4 = 2,3184	0,3215	1,9023	2,7345

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9180
 Valor t calculado : 18,95
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,651 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8428
 Coeficiente r² ajustado : 0,8334
Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	42,9139	4	10,7284	89,77
Residual	8,0069	67	0,1195	
Total	50,9209	71	0,7171	

F Calculado : 89,77
 F Tabelado : 3,613 (para o nível de significância de 1,000 %)
 Significância do modelo igual a $3,6 \times 10^{-2}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)
 Coeficiente t de Student : t(critico) = 1,6679

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Acelto
Cidade	b1	-1,787	7,8%	Sim
Área	b2	-7,457	$2,3 \times 10^{-8}\%$	Sim
Tipo	b3	-2,912	0,5%	Sim
Infra	b4	11,08	$2,2 \times 10^{-14}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,8408 (nível de significância de 1,0%)
 Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,39
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,61
 Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU) DU = 1,60 4-DU = 2,40

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III (IBAPE/SP 2012).

Formação dos valores

Rua Jacob Schneck - matrícula nº28.224

O modelo utilizado foi :

$$[V\text{-Unitário}] = 1 / (-2,6527 \times 10^{-3} + 8,2881 \times 10^{-3} / [\text{Padrão}] + 1,1362 \times 10^{-10} \times [\text{Área}]^2 + 1,3068 \times 10^{-3} / [\text{IA}])$$

Variáveis independentes :

- ✓ Padrão = 3 (médio-alto)
- ✓ Área = 1.036,00 m²
- ✓ IA = 2,4 (ZIUC -conforme PDDU)

Estima-se V.Unitário da área = R\$ 1.287,94/m².

Para uma área de terreno de **1.036,00 m²** teremos:

Valor avallado do terreno = R\$ 1.334.000,00

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y]). Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Límite inferior	Límite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Padrão	946,03	2.016,88	1.070,85	72,28
Área	1.228,08	1.353,93	125,85	9,75
IA	1.165,78	1.438,69	272,91	20,96
E(V-Unitário)	-484,04	276,33	760,38	32,16
Valor Estimado	892,20	2.314,59	1.422,39	28,71

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Rua Pedro Leuck (projeção) - matrícula nº26.775

O modelo utilizado foi :

$$[V\text{-Unitário}] = 1/[-2,6527 \times 10^{-3} + 8,2881 \times 10^{-3} / [\text{Padrão}] + 1,1362 \times 10^{-10} \times [\text{Área}]^2 + 1,3068 \times 10^{-3} / [\text{IA}]]$$

Variáveis independentes :

- ✓ Padrão = 2 (médio)
- ✓ Área = 679,50 m²
- ✓ IA = 3,2 (ZM1 -conforme PDDU)

Estima-se V.Unitário médio da área = R\$ 512,25/m².

Intervalos de Confiança

(Estabelecidas para os regressores e para o valor esperado E[Y]), Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Padrão	508,95	515,59	6,64	1,30
Área	501,69	523,25	21,56	4,21
IA	486,43	540,96	54,53	10,62
E(V-Unitário)	-1.135,04	208,97	1.344,01	90,26
Valor Estimado	452,44	590,28	137,84	26,44

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Tendo em vista a situação de encravado do terreno avaliando, sendo necessário a extensão das infraestruturas para torná-lo urbanizado na sua plenitude, adotaremos o valor unitário de **R\$ 205,00/m²** (40% do valor médio), como sendo o mais adequado para a situação.

Para uma área de terreno de **679,50 m²** teremos:

Valor avaliado do terreno = R\$ 140.000,00

Ruas Tuiuti e União - matrícula nº27.639

Área Rural 1 - Rua Tuiuti

O modelo utilizado foi :

$$[V\text{-Unitário}] = \text{Exp}(4,0647 - 2,6067 \times 10^{-2} \times [\text{Cidade}] - 0,21774 \times \text{Ln}([\text{Área}]) - 0,05514 \times \text{Exp}([\text{Tipo}] + 2,3184 / [\text{Infra}])$$

Variáveis independentes :

- ✓ Cidade = 1 (Ivoti-RS)
- ✓ Área = 61.781,90 m²
- ✓ Tipo = 2 (rural)
- ✓ Infra = 2 (parcial)

Estima-se V.Unitário da área = R\$ 10,90/m².Para uma área de terreno de **61.781,90 m²** teremos:**Valor avaliado da área rural 1 = R\$ 673.000,00****Intervalos de Confiança**

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y]). Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Cidade	10,30	11,52	1,22	11,17
Área	10,57	11,23	0,66	6,06
Tipo	10,38	11,44	1,06	9,75
Infra	10,64	11,16	0,52	4,82
E(V-Unitário)	6,90	17,21	10,31	85,54
Valor Estimado	9,92	11,96	2,04	18,62

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Área Rural 2 - Rua União

O modelo utilizado foi :

$$[V\text{-Unitário}] = \text{Exp}(4,0647 - 2,6067 \times 10^{-2} \times [\text{Cidade}] - 0,21774 \times \text{Ln}([\text{Área}]) - 0,05514 \times \text{Exp}([\text{Tipo}] + 2,3184 / [\text{Infra}])$$

Variáveis independentes :

- ✓ Cidade = 1 (Ivoti-RS)
- ✓ Área = 114.247,85 m²
- ✓ Tipo = 2 (rural)
- ✓ Infra = 2 (parcial)

Estima-se V.Unitário da área = R\$ 9,53/m².

Para uma área de terreno de **114.247,85 m²** teremos:

Valor avaliado da área rural 2 = R\$ 1.089.000,00

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E{Y}). Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Cidade	9,01	10,08	1,07	11,17
Área	8,97	10,13	1,17	12,20
Tipo	9,08	10,01	0,93	9,75
Infra	9,30	9,76	0,46	4,82
E(V-Unitário)	6,02	15,10	9,08	85,99
Valor Estimado	8,57	10,60	2,02	21,12

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Valor avaliado da área rural 1 = R\$ 673.000,00

Valor avaliado da área rural 2 = R\$ 1.089.000,00

Valor avaliado da área total = R\$ 1.762.000,00

Graus de Fundamentação e Precisão da avaliação

Métodos comparativo direto de dados de mercado

Graus de Fundamentação

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	é $(k+1)$, 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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no laudo pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado 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
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%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Soma de pontos = 6 itens no grau III = $3 \times 6 = 18$ pontos

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I

A pontuação atingiu 18, bem como todas as itens estão no grau III, **portanto a avaliação é Grau de Fundamentação G-III.**

Graus de Precisão

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado.

A amplitude média foi de 28,71%, 26,44%, 18,62% e 21,12%, **portanto a avaliação Grau de Precisão G-III.**

Resumo da Avaliação

Rua Jacob Schneck – Centro

Matrícula nº28.224 - valor avaliado terreno = R\$ 1.334.000,00

(um milhão, trezentos e trinta e quatro mil reais)

Rua Pedro Leuck – Cidade Nova

Matrícula nº26.775 - valor avaliado terreno = R\$ 140.000,00

(cento e quarenta mil reais)

Ruas Tuiuti e União – Picada 48 Alta

Matrícula nº27.639 - valor avaliado área = R\$ 1.762.000,00

(um milhão, setecentos e sessenta e dois mil reais)

Diagnóstico de Mercado

Os valores calculados para os imóveis avaliados são representativos, tendo em vista o universo amostral coletado, sendo o método comparativo utilizado um indicativo da representação de mercado de áreas de terras rurais e urbanas, sendo que estes valores de mercado obtidos são limitados pelos intervalos de confiança dos valores estimados para os imóveis, bem como pelo campo de arbítrio do avaliador dentro da NBR 14.653-2.

A pesquisa de mercado completa encontra-se anexa a este laudo avaliatório, obtida por relatório do programa INFER 32.32 – Ária Sistemas de Informática Ltda.

Laudo emitido digitalmente pelo Responsável Técnico.

Ivoti, 31 de agosto de 2021.



Engº César Keunecke de Oliveira
CREA/RS nº 46.588

Anexos :

- ✓ Matrículas do RGI
- ✓ Pesquisas de Mercados / Inferências
- ✓ Plano Diretor de Ivoti – Anexos II e IV
- ✓ ART



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA
CÉLIA MARIA BARRETTA GRAFF
OFICIALA

Páginas 1 de 1

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

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		FOLHA	MATRÍCULA
Estância Velha, 19 de Janeiro de 2000		1	28222
<p>IMÓVEL: Um terreno sem benfeitorias, situado no Bairro Centro de Ivoti, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Jacob Schneck, Bento Gonçalves, São José e Avenida Presidente Lucena, composto do lote 26/27 da quadra 20, com a área de 1.036,00 metros quadrados, com frente ao sul na extensão de 29,50 metros, para a Rua Jacob Schneck, fundos ao norte na extensão de 30,36 metros entesta com o lote 21 e parte do lote 33, ao leste na extensão de 35,00 metros confronta com o lote 25 e ao oeste na extensão de 35,00 metros confronta com o lote 28, distante 57,50 metros da esquina com a Avenida Presidente Lucena, em direção leste.</p> <p>PROPRIETÁRIA: L.M.P. Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MP sob nº 03.569.759/0001-88, com sede na Rodovia BR 116, Km 231, em Ivoti-RS, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial deste Estado, e sessão de 17 de dezembro de 1999, sob nº 43 2 0435847 2.</p> <p>PROCEDENCIA: Fusão das matrículas nºs 28222 e 28223, datadas em 19 de janeiro de 2000, deste Serviço. Protocolo nº 53966.</p> <p>OFICIAL: <i>Célia Maria Barretta Graff</i></p>			
			RS 4,70 L
CONTINUA NO VERSO			

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERBADE E DOU FE
Estância Velha-RS, 4 de agosto de 2021.

(*Mariene Zanardo*) - Mediadora O. Garrinck - Substituta
(*Juliana Bervian*) - Escrivente Autorizada
(*Luana Pádua Carlos*) - Escrivente Autorizada
(*Bethania Seewald*) - Escrivente Autorizada
(*Josiane Morozo Michese*) - Escrivente Autorizada

Taxa: R\$ 28,00
Certidão: página: R\$ 9,70 (C001.82310000.0491) - A001L
Basta em livro e arquivo: R\$ 10,00 (C001.022.0000.0491) - B010L2
Procedimento eletrônico de dados: R\$ 1,20 (C001.01.210000.0490) - B011L2



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
101642 53 2021 00010248 14



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA
CÉLIA MARIA BARRETTA GRAFF
OFICIALA

Páginas 1 de 1

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

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		FLS.	MATRÍCULA
Estância Velha, 18 de Janeiro de 1999		1	26775
<p>IMÓVEL: Uma área de terras com 679,50 metros quadrados, situada em Ivoti, no Bairro Cidade Nova, no quarteirão formado pela Rua Argentina, e Avenidas Bom Jardim e Presidente Costa e Silva, medindo 15,00 metros ao norte, 15,00 metros ao sul, 45,30 metros ao leste e 45,30 metros ao oeste, confrontando em todas essas faces com imóvel de Fröhlich S.A. Indústria e Comércio de Cereais.</p> <p>PROPRIETÁRIO: Fröhlich S.A. Indústria e Comércio de Cereais, inscrita no CGC/MF sob nº 89.716.195/0001-84, com sede na cidade de Ivoti/RS, na Estrada Federal BR-116, Km 231, com Estatuto Social arquivado na Junta Comercial do Estado em 23.08.1984, sob nº 433.000.255-19, e Ata de Eleição da última diretoria ali arquivada em 13.06.1996, sob nº 96/1509684.</p> <p>PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 13556 do livro nº 2, datada em 04.04.1984, deste Registro.</p> <p>OFICIAL: <i>Célia Maria Barretta Graff</i> R\$ 4,70</p>			
<p>k. 1- 26775, em 18 de Janeiro de 1999. Prot. nº 51368 de 18.12.98.</p> <p>TÍTULO: Permuta.</p> <p>TRANSMITENTE: Fröhlich S.A. Indústria e Comércio de Cereais, já qualificada, representada pelo diretor-presidente Lauro Carlos Fröhlich, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob nº 019.439.440-91, casado, residente e domiciliado na cidade de Ivoti/RS, na Rua Pedro Carlos Holler nº 237.</p> <p>ADQUIRENTE: Município de Ivoti, inscrito no CGC sob nº 88.254.909/0001-17, com sede na cidade de Ivoti/RS, na Rua José de Alencar nº 780, representado pelo Sr. Prefeito Municipal Arnaldo Kney, brasileiro, separado, portador da carteira de identidade nº 1003114608, expedida pela SSP/RS, em 18.07.1991, inscrito no CPF sob nº 239.278.790-53, residente e domiciliado na cidade de Ivoti/RS, na Rua Romeu Brandt nº 214.</p> <p>FORMA DO TÍTULO: escritura pública de permuta lavrada em 17 de dezembro de 1998, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, Lº 55, fls. 048 e 054, nº 3.568.</p> <p>IMÓVEL: O imóvel objeto da presente matrícula.</p> <p>VALOR: R\$ 1.000,00; para fins fiscais R\$ 1.000,00.</p> <p>DEMAIS CONDIÇÕES: as da escritura.</p> <p>OFICIAL: <i>Célia Maria Barretta Graff</i> R\$ 38,93</p>			
CONTINUA NO VOTO			

NADA MAIS CONSTAVA O REFERIDO VERDADE E DOU FE
Estância Velha, RS, 4 de agosto de 2021.

- Célia Maria Barretta Graff*
- () Marlene Zamiroc - () Luciane O. Gominzack - Substitutas
() Juliana Bervian - Escrevente Autorizada
() Luana Pâmela Carlos - Escrevente Autorizada
() Bethania Seewald - Escrevente Autorizada
() Josiane Merozo Marchese - Escrevente Autorizada

Título: R\$ 25,00

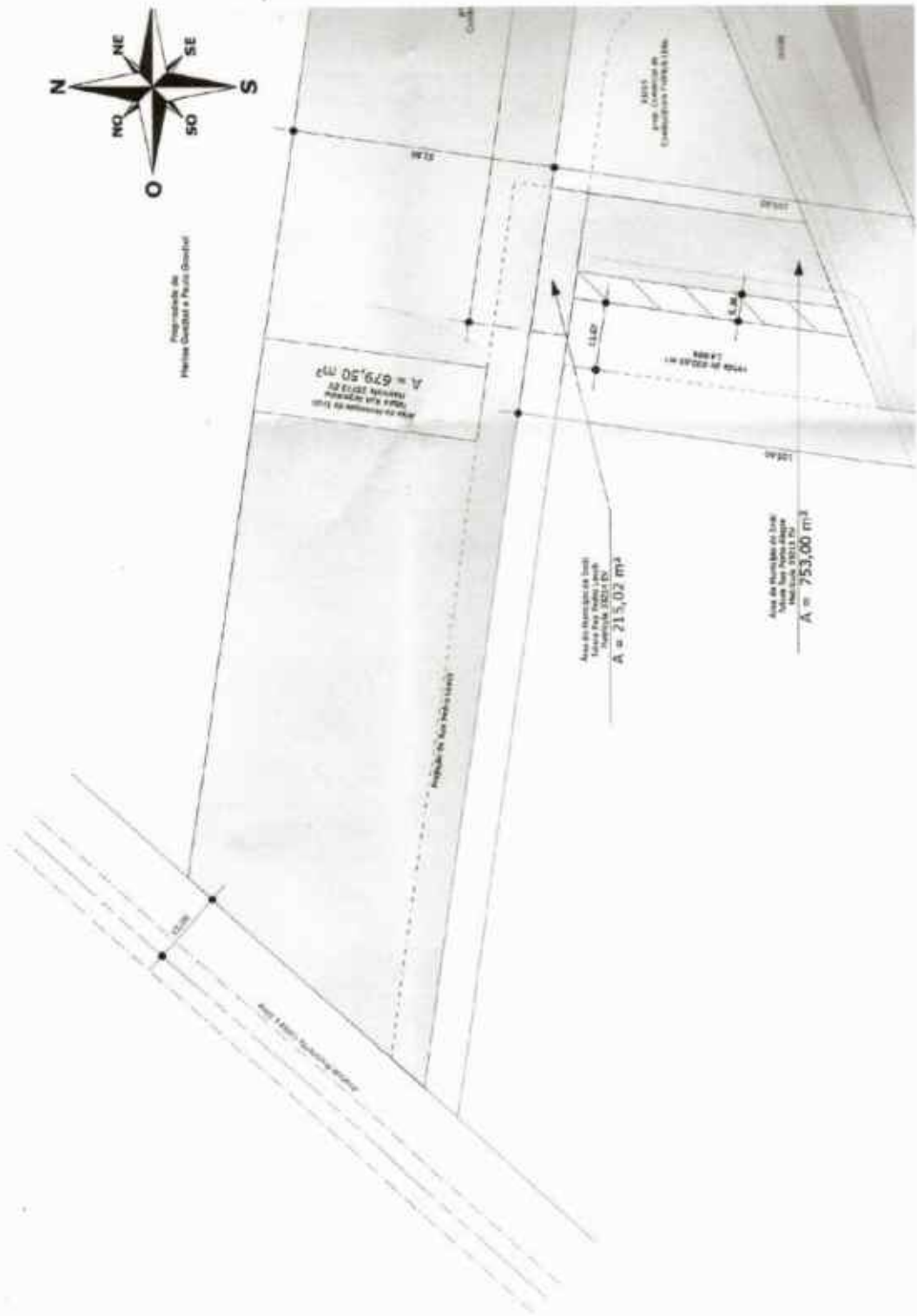
Certidão 1 página: R\$ 9,70 (2021.02.2100001.09491 - N0101L)

Busca em livros e arquivados: R\$ 10,00 (2021.02.2100001.09491 - N0101L)

Preparação em formulário de dados: R\$ 5,30 (2021.01.1000001.09491 - N0101L)



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://gn.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
101642 53 2021 00010249 11



ESTÂNCIA VELHA
CÉLIA MARIA BARRETTA GRAFF
OFICIALA

Continuação da Página Anterior



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS
LIVRO Nº 3 - REGISTRO GERAL
Estância Velha, 18 de setembro de 2019

FLS	MATRICULA
01v	27.639
VERSO	

módulos rurais: 1,18; módulo fiscal: 18,0000ha.; nº de módulos fiscais: 0,9833; fração mínima de parcelamento: 3,00ha.; situação jurídica do imóvel rural (áreas registradas) UF/município do Cartório: RS/Estância Velha; data do registro: 07/10/1999; CNS ou Ofício: 101642; matrícula ou transcrição: 27639; registro: R1; Livro ou Ficha: 2; área: 17,7000ha.; áreas do imóvel rural: registrada: 17,7000ha.; posse a justo título: 0,0000ha.; posse por simples ocupação: 0,0000ha.; área medida: nada consta; dados do declarante: nome: Helmuth Klein; CPF/CNPJ: 150.991.800-00; nacionalidade: brasileira; total de pessoas relacionadas ao imóvel: 1; dados dos titulares: CPF/CNPJ: 150.991.800-00; nome: Helmuth Klein; condição: Proprietário Ou Possuidor Individual; detenção: 100,00%; número de CCIR: 23783680197.

Averbação sem valor declarado: R\$36,10 (0201.04.1600011.08525 = R\$3,30)
Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0201.01.1900008.06773 = R\$1,40)

OFICIAL:

R\$45,70 BR

Av.3-27.639, em 18 de setembro de 2019. Protocolo nº 111806 de 06/09/2019.

Conforme requerimento, Certidão Informativa nº 330/2016, expedida em 11/08/2016 pelo Fiscal Geral do Município de Ivoti/RS, apresentados e arquivados neste Serviço, e com base no artigo 213, I, da Lei 6015/73, averbo que o imóvel objeto da presente matrícula é cortado em sentido leste-oeste pela Rua União, a qual encontra-se aberta há mais de 35 anos, é de domínio público e faz parte do sistema viário.

Averbação sem valor declarado: R\$36,10 (0201.04.1600011.08562 = R\$3,30)
Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0201.01.1900008.06849 = R\$1,40)

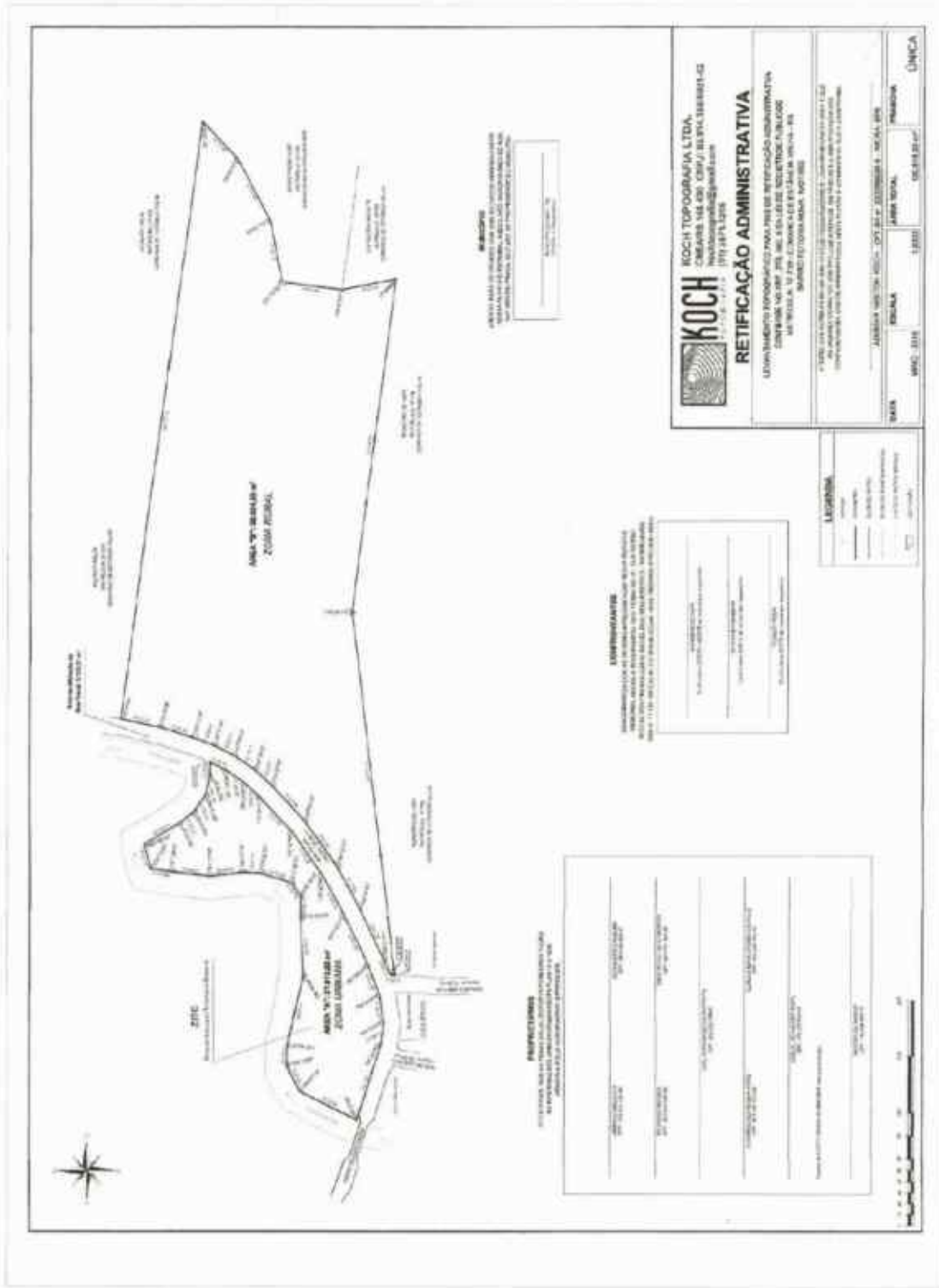
OFICIAL:

R\$45,70 BR

Av.4-27.639, em 18 de setembro de 2019. Protocolo nº 111806 de 06/09/2019.

Conforme requerimento e documentos, apresentados e arquivados neste Serviço, procedo-se a retificação do imóvel objeto da presente matrícula, de acordo com o artigo 213, II, da Lei nº 6.015/1973, em razão do mesmo ser cortado pela Rua União, conforme Av. 3-27639, passando a ser assim caracterizado: **DESCRICÃO DA ÁREA RURAL I:** Uma área de terras, sem benfeitorias, com 61.781,90m², situada na esquina da Rua União com a Rua 2, localizada em Picada 48 Alta, zona rural, em Ivoti-RS, com as seguintes medidas e confrontações: a área tem início no Ponto 7, que faz frente ao sul com a Rua União, lado ímpar, segue com o ângulo interno de 93º44'41", formando esquina, percorre 111,36 metros, em linha curva, que faz frente ao sul, sentido leste-oeste com a Rua União, lado ímpar, até o ponto 8, segue com o ângulo interno de 72º27'08" e percorre 32,29 metros, que faz divisa ao oeste, sentido sul-norte com propriedade de Roberto Nei Schneider, até o ponto 9, segue com o ângulo interno de 177º26'06" e percorre 527,41 metros, que faz divisa ao oeste, sentido sul-norte com propriedade de Roberto Nei Schneider, até o ponto 10, segue com o ângulo interno de 90º42'36" e percorre 111,85 metros, que faz divisa ao norte, sentido oeste-leste com propriedade de Egon Bockorny, até o ponto 11, segue com o ângulo

Continua na Próxima Página



RESERVA
 ÁREA DE RESERVA DE ZIRCO
 ÁREA DE RESERVA DE LINHA DE ENXURRADA
 ÁREA DE RESERVA DE CANTO

ESPECIFICAÇÕES
 1. O LOTEAMENTO DEVE SER EXECUTADO DE ACORDO COM O PROJETO DE LOTEAMENTO DEBENTENDO SEGUIR AS NORMATIVAS VIGENTES EM MATERIA DE LOTEAMENTO URBANO E RÚRIS.
 2. O LOTEAMENTO DEVE SER EXECUTADO DE ACORDO COM O PROJETO DE LOTEAMENTO DEBENTENDO SEGUIR AS NORMATIVAS VIGENTES EM MATERIA DE LOTEAMENTO URBANO E RÚRIS.

LEGENDA

ÁREA DE RESERVA DE ZIRCO	ÁREA DE RESERVA DE LINHA DE ENXURRADA
ÁREA DE RESERVA DE CANTO	ÁREA DE RESERVA DE CANTO
ÁREA DE RESERVA DE CANTO	ÁREA DE RESERVA DE CANTO
ÁREA DE RESERVA DE CANTO	ÁREA DE RESERVA DE CANTO
ÁREA DE RESERVA DE CANTO	ÁREA DE RESERVA DE CANTO
ÁREA DE RESERVA DE CANTO	ÁREA DE RESERVA DE CANTO

KOCH
RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

KOCH TOPOGRAFIA LTDA.
 CREA-RS 144.093 / CNPJ / 08.574.388/01-42
 Natalino Borges, 100 - Fone: (51) 3634.7100
 www.kochtopografia.com.br

LEITANTE:

PROJETO DE LOTEAMENTO:

ÁREA TOTAL: 1.000,00
 ÁREA ÚTIL: 1.000,00
 UNIDADE: UNICA

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial

Data : 30/Ago/2021

Nome do Arquivo : C:\infer32\bancos de dados\lvoti RS\lvoti RS - terrenos urbanos - Ago21.IW3

Amostra

Nº Am.	«Referência»	«Bairro»	Padrão
1	Rua Santo Ângelo	Farroupilha	Médio
2	Rua Tôres	São José	Médio
3	Rua das Colinas	Jardim Panorâmico	Médio
4	Rua das Colinas	Jardim Panorâmico	Médio
5	Rua Vivalar esq. Albino Muller	Bom Pastor	Baixo
6	Rua Vinte e Cinco de Julho	Jardim Panorâmico	Médio
7	Rua das Colinas	Jardim Panorâmico	Médio
8	Rua Bolívia	Cidade Nova	Médio
9	Rua Uruguai	Cidade Nova	Médio
10	Rua das Acácias	Bom Jardim	Médio
11	Rua Eng. Régis Bitencourt	Harmonia	Médio
12	Rua Maranhão esq. Pedro Leuck	Cidade Nova	Médio
13	Rua Fagundes Varela esq. Albino Kern	Vista Alegre	Médio-alto
14	Rua Fagundes Varela lado 448	Vista Alegre	Médio-alto
15	Av. Presidente Lucena lado 1195	Sete de Setembro	Médio
16	Rua Gualiba esq. Alberto Dhein	Jardim do Alto	Médio-alto
17	Rua João Schneider prox. 359	Jardim do Alto	Médio-alto
18	Rua Bento Gonçalves 506	Farroupilha	Médio
19	Rua Romeu Brandt	Colina Verde	Baixo
20	Rua Uruguai lado 211	Cidade Nova	Médio
21	Rua Liberato Salzano	Sete de Setembro	Médio
22	Rua Eng. Régis Bitencourt lado 1440	Harmonia	Médio
23	Rua São Carlos prox. 100	Harmonia	Médio
24	Rua Duque de Caxias prox. 1019	Vinte de Cinco de Julho	Médio
25	Rua Duque de Caxias prox. 1056	Vinte de Cinco de Julho	Médio
26	Av. Presidente Lucena esq. Ernesto Baungarten	Cidade Nova	Médio
27	Rua Garibaldi	Farroupilha	Médio
28	Rua Garibaldi	Farroupilha	Médio
29	Rua Garibaldi	Farroupilha	Médio
30	Rua Cristiano Moebus	Harmonia	Médio
31	Rua Cristiano Moebus	Harmonia	Médio
32	Rua Jorge Julio Dilly esq. Gualiba	Harmonia	Médio
33	Rua Ceará prox. 50	Farroupilha	Médio
34	Rua José de Alencar esq. Pedro Klein Sobrinho	Centro	Médio-alto
35	Rua São Leopoldo 727	Centro	Médio-alto
36	Rua José de Alencar prox. 14 de Julho	Vinte de Cinco de Julho	Médio-alto
37	Rua do Moinho 140	Centro	Médio-alto
38	Rua Jacob Schnneck	Centro	Médio-alto
39	Rua José de Alencar	Centro	Médio-alto
40	Av. Bom Jardim prox. 1500	Cidade Nova	Médio
41	Rua Olavo Bilac esq. Jacob Dhein	Concórdia	Médio
42	Av. Bom Jardim lado colégio	Cidade Nova	Médio
43	Av. Bom Jardim prox. 1600	Cidade Nova	Médio
44	Av. Bom Jardim lado 1560	Cidade Nova	Médio
45	Rua Castro Alves esq. Henrique Bockorny	Vista Alegre	Médio
46	Av. Presidente Lucena prox. 1500	Bom Jardim	Médio-alto
47	Av. Presidente Lucena esq. Artur Strassburger	Bom Jardim	Médio-alto
48	Av. Presidente Lucena prox. 2601	Brasília	Médio-alto
49	Rua do Moinho 126	Centro	Médio-alto

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

50	Av. Otto Klein	Harmonia	Médio
51	Av. Otto Klein	Harmonia	Médio
52	Rua Julio Hauser	Sete de Setembro	Médio
53	Av. Bom Jardim	Cidade Nova	Médio
54	Rua Eng. Régis Bitencourt	Bom Jardim	Médio
55	Rua Bento Gonçalves	Centro	Médio
56	Rua Senador Alberto Pasqualini	Harmonia	Médio
57	Rua José de Alencar 980	Centro	Médio-alto
58	Rua Lôbo da Costa	Harmonia	Médio
59	Rua Castro Alves esq. João Albino Dilly	Concórdia	Médio
60	Av. Bom Jardim	Cidade Nova	Médio
61	Rua Uruguai	Colina Verde	Baixo
62	Av. Presidente Lucena esq. Perimetral	Cidade Nova	Médio
63	Rua Liberdade esq. Reverendo Domms	Sete de Setembro	Médio
64	Rua Eng. Régis Bitencourt	Bom Jardim	Médio
65	Rua Tuiuti 136 esq. José de Alencar	Centro	Médio
66	Rua João Shneider esq. Castro Alves	Jardim do Alto	Médio-alto
67	Rua Cristiano Moebus esq. D. Pedro II	Harmonia	Médio
68	Rua Caldas Júnior	Farroupilha	Médio
69	Rua São Leopoldo	Brasília	Médio
70	Av. Bom Jardim prox 1500	Cidade Nova	Médio
71	Rua São Leopoldo esq. João Enzweiler	Vinte de Cinco de Julho	Médio-alto
72	Rua Pedro Klein Sobrinho	Centro	Médio-alto
73	Rua Castro Alves prox 2944	Vista Alegre	Médio-alto
74	Rua Pinto Bandeira esq. Albino Kern	Sete de Setembro	Médio
75	Rua Barão do Rio Branco 472	Sete de Setembro	Médio
76	Rua Barão do Rio Branco 625	Sete de Setembro	Médio
77	Rua Fagundes Varela esq. Albino Kern	Vista Alegre	Médio-alto
78	Rua Caldas Junior	Farroupilha	Médio
79	Rua Henrique Dias	Jardim Panorâmico	Médio
80	Rua Monteiro Lobato	Bom Jardim	Médio
81	Rua Uruguai	Cidade Nova	Médio
82	Av. Popular	Bom Pastor	Baixo
83	Rua Sakura	Picada 48 Alta	Baixo
84	Rua Sakura	Picada 48 Alta	Baixo
85	Rua Nicolau Dilly	Jardim Panorâmico	Médio
86	Rua Dr. Mário Sperb	Jardim Panorâmico	Médio
87	BR-116, frente acesso Pórtico	Cidade Nova	Baixo
88	Rua Dois Irmãos	Jardim Buhler	Baixo
89	Rua Dois Irmãos	Jardim Buhler	Baixo
90	Av. Presidente Lucena	Festonia Nova	Baixo
91	Rua Marcelo Dias lado 319	Harmonia	Médio
92	Rua José Fuhr lado 306	Harmonia	Médio
93	Rua Guilherme Holer	Centro	Médio
94	Rua Eng. Régis Bitencourt 1560	Harmonia	Médio
95	Rua Eng. Régis Bitencourt ao lado 1560	Harmonia	Médio
96	Rua José Fuhr 63	Harmonia	Médio
97	Rua José de Alencar 917	Centro	Médio-alto
98	Rua São Leopoldo 600	Brasília	Médio
99	Rua São Leopoldo 555	Brasília	Médio
100	Rua Pedro F. Weber esq. Jacob Saveressig	Sete de Setembro	Médio
101	Rua Júlio de Castilhos 600	Sete de Setembro	Médio
102	Av. Presidente Lucena 3476	Centro	Médio-alto
103	Rua São Leopoldo 516	Brasília	Médio
104	Av. Presidente Lucena 2835	Centro	Médio-alto
105	Rua Gualba	Jardim do Alto	Médio-alto
106	Rua Gravatal	Jardim do Alto	Médio-alto
107	Av. Otto Klein	Jardim do Alto	Médio-alto

INFER 32 - Área Sistemas de Informática Ltda.

108	Av. Otto Klein	Jardim do Alto	Médio-alto
109	Rua Jacob Dhein	Jardim do Alto	Médio-alto
110	Rua Jacob Dhein	Jardim do Alto	Médio-alto
111	Rua Gravatal	Jardim do Alto	Médio-alto
112	Rua Aloisio Gabriel Linck	Jardim do Alto	Médio-alto
113	Rua Jorge Julio Dilly	Jardim do Alto	Médio-alto
114	Rua João Schneider	Jardim do Alto	Médio-alto
115	Rua Alberto Dhein	Jardim do Alto	Médio-alto
116	Rua Aloisio Gabriel Linck	Jardim do Alto	Médio-alto
117	Av. Bom Jardim, prox. 1400	Cidade Nova	Médio
118	Av. Bom Jardim, prox. 1371	Cidade Nova	Médio
119	Rua Uruguai	Cidade Nova	Médio
120	Rua Paraguai	Cidade Nova	Médio
121	Rua Uruguai	Cidade Nova	Médio
122	Rua Pedro Leuck	Cidade Nova	Médio
123	Rua Pedro Leuck	Cidade Nova	Médio
124	Rua Herberto Graeff, 85	Jardim Panorâmico	Médio
125	Rua José de Alencar, 515	Centro	Médio-alto
126	Rua Paraguai	Cidade Nova	Médio
127	Av. Bom Jardim, prox. 1000	Cidade Nova	Médio
128	Av. Bom Jardim, prox. 1200	Cidade Nova	Médio
129	Rua José de Alencar, 827	Centro	Médio-alto
130	Rua José de Alencar, 970	Centro	Médio-alto
131	Av. Bom Jardim, prox. 1480	Cidade Nova	Médio
132	Av. Bom Jardim esq. Sergipe	Cidade Nova	Médio
133	Rua Garibaldi, 60	Centro	Médio-alto
134	Av. Bom Jardim	Cidade Nova	Médio
135	Av. Bom Jardim	Cidade Nova	Médio
136	Rua Henrique Dias 364	Cidade Nova	Médio
137	Av. Presidente Lucena prox. rio Feltoria	Feltoria Nova	Baixo
138	Rua Paraguai	Cidade Nova	Médio
139	Rua Peru, 916	Cidade Nova	Médio

Nº Am.	«Valor Total»	Área	V-Unitário	«Zoneamento»	IA
1	250.000,00	451,00	564,32	ZR2	2,40
2	270.000,00	484,00	557,85	ZR2	2,40
3	160.000,00	363,00	440,77	ZRE	1,15
4	142.300,00	366,00	366,75	ZRE	1,15
5	176.531,00	490,00	360,27	ZR1	1,15
6	215.000,00	420,00	511,90	ZRE	1,15
7	220.000,00	615,00	357,72	ZRE	1,15
8	108.000,00	624,00	317,31	ZR1	1,15
9	450.000,00	1.450,00	310,34	ZR1	1,15
10	160.000,00	360,00	444,44	ZRE	1,15
11	320.000,00	442,00	723,68	ZM1	3,20
12	185.000,00	387,00	478,04	ZR1	1,15
13	367.000,00	530,00	692,45	ZM1	3,20
14	369.000,00	636,00	580,19	ZM1	3,20
15	740.000,00	656,00	1.128,05	ZRUC	2,40
16	690.000,00	1.172,00	588,74	ZR1	1,15
17	680.000,00	1.360,61	506,39	ZR1	1,15
18	318.000,00	690,00	460,67	ZM1	3,20
19	229.000,00	660,00	346,97	ZR1	1,15
20	212.000,00	679,50	311,99	ZR1	1,15
21	215.000,00	606,00	353,62	ZR1	1,15
22	295.000,00	445,00	662,92	ZM1	3,20
23	200.000,00	344,00	579,71	ZM1	3,20
24	215.000,00	420,00	511,90	ZM1	3,20

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

25	200.000,00	380,00	526,32	ZM1	3,20
26	320.000,00	777,00	411,84	ZIUC	2,40
27	300.000,00	432,00	694,44	ZM1	3,20
28	400.000,00	601,84	664,63	ZM1	3,20
29	420.000,00	982,00	436,59	ZM1	3,20
30	425.000,00	819,00	518,93	ZM1	3,20
31	500.000,00	1.666,00	300,12	ZM1	3,20
32	600.000,00	914,48	656,11	ZM1	3,20
33	740.000,00	858,00	862,47	ZM2	4,20
34	1.378.000,00	1.622,40	849,57	ZM1	3,20
35	2.500.000,00	1.308,00	1.911,31	ZC	4,20
36	1.500.000,00	1.760,00	852,27	ZM1	3,20
37	400.000,00	435,60	918,27	ZM1	3,20
38	371.000,00	455,00	815,18	ZM1	3,20
39	350.000,00	560,00	625,00	ZM1	3,20
40	1.500.000,00	3.343,00	448,70	ZC	4,40
41	260.000,00	400,00	650,00	ZC	4,40
42	850.000,00	1.196,00	710,70	ZC	4,40
43	1.060.000,00	1.750,00	605,71	ZC	4,40
44	850.000,00	1.368,75	474,89	ZC	4,40
45	950.000,00	1.144,80	829,84	ZC	4,40
46	1.000.000,00	640,00	1.562,50	ZIUC	2,40
47	1.600.000,00	960,00	1.667,67	ZIUC	2,40
48	960.000,00	600,00	1.600,00	ZIUC	2,40
49	400.000,00	435,00	918,27	ZM2	4,20
50	600.000,00	1.320,00	454,55	ZR1	1,15
51	636.000,00	1.700,00	374,12	ZR1	1,15
52	550.000,00	1.260,00	436,50	ZM1	3,20
53	530.000,00	821,50	645,16	ZC	4,40
54	500.000,00	976,00	512,30	ZM1	3,20
55	370.000,00	680,00	544,12	ZM1	3,20
56	350.000,00	490,00	714,29	ZM1	3,20
57	350.000,00	460,00	760,87	ZM1	3,20
58	318.000,00	850,00	374,12	ZM1	3,20
59	268.500,00	397,88	673,91	ZC	4,40
60	250.000,00	452,00	553,10	ZC	4,40
61	230.000,00	660,00	348,48	ZR1	1,15
62	460.000,00	1.118,00	411,45	ZIUC	2,40
63	2.550.000,00	4.580,00	556,77	ZC	4,40
64	1.200.000,00	3.570,00	336,13	ZM1	3,20
65	960.000,00	1.250,00	760,00	ZM1	3,20
66	690.000,00	1.172,00	588,74	ZR1	1,15
67	425.000,00	787,50	540,00	ZR1	1,15
68	700.000,00	981,00	713,56	ZM2	4,20
69	1.000.000,00	2.294,00	435,92	ZIUC	2,40
70	1.500.000,00	3.176,00	472,29	ZC	4,40
71	900.000,00	1.050,16	857,01	ZIUC	2,40
72	550.000,00	522,72	1.052,19	ZM1	3,20
73	1.400.000,00	2.275,00	615,38	ZC	4,40
74	850.000,00	918,00	925,83	ZM1	3,20
75	380.000,00	468,00	811,97	ZM1	3,20
76	360.000,00	455,00	791,21	ZM1	3,20
77	350.000,00	530,00	680,36	ZM1	3,20
78	550.000,00	1.230,00	447,15	ZM2	4,20
79	1.044.000,00	3.196,16	326,66	ZRE	1,15
80	1.200.000,00	3.570,00	336,13	ZM1	3,20
81	350.000,00	2.491,00	140,51	ZR1	1,15
82	300.000,00	3.604,00	83,24	ZPA	0,57

Eng° César Keunecke de Oliveira

CREA-RS 46.588 - eng.cesar@terra.com.br

Fone: (51) 9875.6742 / (45) 9115.7900

INFER 32 - Área Sistemas de Informática Ltda.

83	140.000,00	2.924,70	47,67	ZI	0,10
84	140.000,00	3.065,25	46,46	ZI	0,10
85	1.850.000,00	7.392,00	250,27	ZRE	1,15
86	450.000,00	1.621,50	277,52	ZRE	1,15
87	430.000,00	13.041,60	32,97	ZI	0,10
88	85.000,00	648,72	131,03	ZR1	1,15
89	95.000,00	398,00	239,00	ZR1	1,15
90	270.000,00	25.539,29	10,57	ZI	0,10
91	200.000,00	398,40	502,10	ZR1	1,15
92	180.000,00	364,00	494,51	ZR1	1,15
93	350.000,00	602,00	582,00	ZM1	3,20
94	370.000,00	490,00	755,10	ZM1	3,20
95	350.000,00	490,00	714,20	ZM1	3,20
96	370.000,00	405,00	913,58	ZM1	3,20
97	3.500.000,00	5.000,00	700,00	ZM1	3,20
98	425.000,00	431,20	885,62	ZUC	2,40
99	900.000,00	851,00	1.051,30	ZUC	2,40
100	600.000,00	745,00	805,37	ZM1	3,20
101	515.000,00	1.260,00	408,73	ZM1	3,20
102	1.200.000,00	522,72	2.266,60	ZC	4,40
103	1.000.000,00	2.294,00	435,92	ZUC	2,40
104	960.000,00	330,00	2.909,09	ZC	4,40
105	240.000,00	597,00	473,37	ZR1	1,15
106	265.000,00	480,50	551,51	ZR1	1,15
107	250.000,00	480,50	520,29	ZR1	1,15
108	265.000,00	616,00	430,19	ZR1	1,15
109	424.000,00	902,00	427,42	ZR1	1,15
110	530.000,00	1.320,00	401,52	ZR1	1,15
111	192.000,00	368,00	521,74	ZR1	1,15
112	250.000,00	481,00	519,76	ZR1	1,15
113	215.000,00	390,00	551,28	ZR1	1,15
114	420.000,00	1.017,00	412,98	ZR1	1,15
115	265.000,00	660,00	431,82	ZR1	1,15
116	530.000,00	1.320,00	401,52	ZE1	1,15
117	234.000,00	480,00	487,50	ZC	4,40
118	265.000,00	429,00	617,72	ZC	4,40
119	424.000,00	1.159,68	365,62	ZR1	1,15
120	220.000,00	540,00	407,41	ZR1	1,15
121	180.000,00	420,00	428,57	ZR1	1,15
122	160.000,00	300,00	533,33	ZR1	1,15
123	150.000,00	330,00	481,62	ZR1	1,15
124	1.044.000,00	3.196,00	326,66	ZRE	1,15
125	1.500.000,00	1.760,00	852,77	ZM1	3,20
126	212.000,00	552,00	384,08	ZR1	1,15
127	800.000,00	1.330,30	690,07	ZC	4,40
128	191.000,00	426,00	448,36	ZC	4,40
129	530.000,00	752,00	704,79	ZM1	3,20
130	350.000,00	560,00	625,00	ZM1	3,20
131	185.000,00	432,00	428,24	ZC	4,40
132	477.000,00	480,00	993,75	ZC	4,40
133	750.000,00	570,00	1.315,79	ZM1	4,20
134	270.000,00	396,00	681,82	ZC	4,40
135	320.000,00	366,52	673,08	ZC	4,40
136	298.200,00	570,00	523,16	ZM1	3,20
137	150.000,00	4.671,86	32,11	ZITC	0,57
138	360.000,00	962,83	304,67	ZR1	1,15
139	185.000,00	540,00	342,59	ZR1	1,15

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Nº Am.	«Fonte»
1	Serrana Imóveis - F.3281.3283
2	Serrana Imóveis - F.3281.3283
3	Enove Imobiliária - F.3902.8999
4	Enove Imobiliária - F.3902.8999
5	APSA Novo Hamburgo - F.3035.3530
6	Tempo Imóveis - F.3584.3266
7	Tempo Imóveis - F.3584.3266
8	Enove Imobiliária - F.3902.8999
9	Tempo Imóveis - F.3584.3266
10	Imobiliária Muck - F.3462.4444
11	Enove Imobiliária - F.3902.8999
12	Enove Imobiliária - F.3902.8999
13	Landhaus Imobiliária - F.3563.6969
14	Cláudia Imóveis - F.3563.4490
15	Cláudia Imóveis - F.3563.4490
16	Landhaus Imobiliária - F.3563.6969
17	Cláudia Imóveis - F.3563.4490
18	Cláudia Imóveis - F.3563.4490
19	Cláudia Imóveis - F.3563.4490
20	Cláudia Imóveis - F.3563.4490
21	Innovate Imóveis - F.3563.4242
22	Innovate Imóveis - F.3563.4242
23	Innovate Imóveis - F.3563.4242
24	Innovate Imóveis - F.3563.4242
25	Landhaus Imobiliária - F.3563.6969
26	Innovate Imóveis - F.3563.4242
27	Innovate Imóveis - F.3563.4242
28	Imobiliária Plátanos - F.3563.2821
29	Innovate Imóveis - F.3563.4242
30	Innovate Imóveis - F.3563.4242
31	Innovate Imóveis - F.3563.4242
32	Munique Imóveis - F.3563.3999
33	Innovate Imóveis - F.3563.4242
34	Steinhaus Neg. Imobiliários - F.3563.1094
35	Imobiliária Plátanos - F.3563.2821
36	Imobiliária Plátanos - F.3563.2821
37	Imobiliária Plátanos - F.3563.2821
38	Imobiliária Plátanos - F.3563.2821
39	Imobiliária Plátanos - F.3563.2821
40	Imobiliária Plátanos - F.3563.2821
41	Beto Imóveis - F.3563.1582
42	Landhaus Imobiliária - F.3563.6969
43	Dhein Corretor de Imóveis - F.998961744
44	Dhein Corretor de Imóveis - F.998961744
45	Dhein Corretor de Imóveis - F.998961744
46	Fone: 998277474
47	Steinhaus Neg. Imobiliários - F.3563.1094
48	Schneider Cassei - F.3594.4546
49	Landhaus Imobiliária - F.3563.6969
50	Dhein Corretor de Imóveis - F.998961744
51	Dhein Corretor de Imóveis - F.998961744
52	Dhein Corretor de Imóveis - F.998961744
53	Dhein Corretor de Imóveis - F.998961744
54	Dhein Corretor de Imóveis - F.998961744
55	Dhein Corretor de Imóveis - F.998961744
56	Dhein Corretor de Imóveis - F.998961744
57	Dhein Corretor de Imóveis - F.998961744

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

58	Dhein Corretor de Imóveis - F:998961744
59	Dhein Corretor de Imóveis - F:998961744
60	Dhein Corretor de Imóveis - F:998961744
61	Dhein Corretor de Imóveis - F:998961744
62	Imobiliária Piátanos - F:3563.2821
63	Steinhaus Neg. Imobiliários - F:3563.1094
64	Landhaus Imobiliária - F:3563.6969
65	Landhaus Imobiliária - F:3563.6969
66	Landhaus Imobiliária - F:3563.6969
67	Landhaus Imobiliária - F:3563.6969
68	Landhaus Imobiliária - F:3563.6969
69	Beto Imóveis - F:3563.1582
70	Beto Imóveis - F:3563.1582
71	Steinhaus Neg. Imobiliários - F:3563.1094
72	Steinhaus Neg. Imobiliários - F:3563.1094
73	Steinhaus Neg. Imobiliários - F:3563.1094
74	Steinhaus Neg. Imobiliários - F:3563.1094
75	Steinhaus Neg. Imobiliários - F:3563.1094
76	Steinhaus Neg. Imobiliários - F:3563.1094
77	Steinhaus Neg. Imobiliários - F:3563.1094
78	Beto Imóveis - F:3563.1582
79	Munique Imóveis - F:3563.3999
80	Landhaus Imobiliária - F:3563.6969
81	Landhaus Imobiliária - F:3563.6969
82	Innovate Imóveis - F:3563.4242
83	Innovate Imóveis - F:3563.4242
84	Innovate Imóveis - F:3563.4242
85	Steinhaus Neg. Imobiliários - F:3563.1094
86	Steinhaus Neg. Imobiliários - F:3563.1094
87	Steinhaus Neg. Imobiliários - F:3563.1094
88	Steinhaus Neg. Imobiliários - F:3563.1094
89	Steinhaus Neg. Imobiliários - F:3563.1094
90	Innovate Imóveis - F:3563.4242
91	Imobiliária Piátanos - F:3563.2821
92	Landhaus Imobiliária - F:3563.6969
93	Wallau & Beskow Empr. Imob. - F:3556.3000
94	Dhein Corretor de Imóveis - F:998961744
95	Dhein Corretor de Imóveis - F:998961744
96	Dhein Corretor de Imóveis - F:998961744
97	Innovate Imóveis - F:3563.4242
98	Dhein Corretor de Imóveis - F:998961744
99	Dhein Corretor de Imóveis - F:998961744
100	Dhein Corretor de Imóveis - F:998961744
101	Dhein Corretor de Imóveis - F:998961744
102	Beto Imóveis - F:3563.1582
103	Beto Imóveis - F:3563.1582
104	Viva Real Imóveis - F:3563.3999
105	Munique Imóveis - F:3563.3999
106	Munique Imóveis - F:3563.3999
107	Dapper Empreendimentos - F:3594.7212
108	Munique Imóveis - F:3563.3999
109	Munique Imóveis - F:3563.3999
110	Munique Imóveis - F:3563.3999
111	Innovate Imóveis - F:3563.4242
112	Innovate Imóveis - F:3563.4242
113	Innovate Imóveis - F:3563.4242
114	Innovate Imóveis - F:3563.4242
115	Innovate Imóveis - F:3563.4242

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

116	Innovate Imóveis - F:3563.4242
117	Munique Imóveis - F:3563.3999
118	Munique Imóveis - F:3563.3999
119	Munique Imóveis - F:3563.3999
120	Munique Imóveis - F:3563.3999
121	Munique Imóveis - F:3563.3999
122	Munique Imóveis - F:3563.3999
123	Munique Imóveis - F:3563.3999
124	Wallau & Beskow - F:3556.3000
125	Munique Imóveis - F:3563.3999
126	Munique Imóveis - F:3563.3999
127	Munique Imóveis - F:3563.3999
128	Munique Imóveis - F:3563.3999
129	Munique Imóveis - F:3563.3999
130	Munique Imóveis - F:3563.3999
131	Imobiliária Weber - F:3097.4776
132	Derci Santos Machado - F:99644.8101
133	Plátanos Imóveis - F:3563.2821
134	Pé da Serra Imóveis - F:3563.7126
135	Pé da Serra Imóveis - F:3563.7126
136	Pé da Serra Imóveis - F:3563.7126
137	Pé da Serra Imóveis - F:3563.7126
138	Pé da Serra Imóveis - F:3563.7126
139	Pé da Serra Imóveis - F:3563.7126

Variáveis marcadas com "*" e "x" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- V-Unitário: valor unitário de terreno em R\$/m².

Variáveis Independentes :

- Referência (variável não utilizada no modelo)

- Bairro (variável não utilizada no modelo)

- Padrão

Classificação :
Baixo = 1; Médio = 2; Médio-alto = 3; alto = 4;

- Valor Total : em R\$. (variável não utilizada no modelo)

- Área : área do terreno em m².

- Zoneamento (variável não utilizada no modelo)

- IA : índice de aproveitamento do local cfe Plano Diretor de Ivoti.

- Fonte (variável não utilizada no modelo)

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Estatísticas Básicas

N^o de elementos da amostra : 139
 N^o de variáveis independentes : 3
 N^o de graus de liberdade : 135
 Desvio padrão da regressão : $2,1907 \times 10^{-3}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/V-Unitário	$3,4124 \times 10^{-3}$	$8,8940 \times 10^{-2}$	260,64%
1/Padrão	0,4928	0,1665	33,79%
Área ²	$8,2614 \times 10^6$	$5,7151 \times 10^7$	691,78%
1/IA	0,7974	1,6198	203,13%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 24.

Distribuição das Variáveis



Modelo da Regressão

$$1/[V\text{-Unitário}] = -2,6527 \times 10^{-3} + 8,2881 \times 10^{-3} / [\text{Padrão}] + 1,1362 \times 10^{-10} \times [\text{Área}]^2 + 1,3068 \times 10^{-3} / [IA]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[V\text{-Unitário}] = 1 / (-2,6527 \times 10^{-3} + 8,2881 \times 10^{-3} / [\text{Padrão}] + 1,1362 \times 10^{-10} \times [\text{Área}]^2 + 1,3068 \times 10^{-3} / [IA])$$

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Padrão	$b1 = 8,2881 \times 10^{-2}$	$1,3663 \times 10^{-3}$	$6,5264 \times 10^{-3}$	0,0100
Área	$b2 = 1,1361 \times 10^{-15}$	$4,0880 \times 10^{-12}$	$1,0835 \times 10^{-15}$	$1,1888 \times 10^{-15}$
IA	$b3 = 1,3068 \times 10^{-2}$	$1,6591 \times 10^{-4}$	$1,0931 \times 10^{-3}$	$1,5204 \times 10^{-3}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9699
 Valor t calculado : 46,25
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,613 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9406
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,9393
 Classificação : *Correlação Fortíssima*

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,0102	3	$3,4228 \times 10^{-3}$	713,1
Residual	$6,4794 \times 10^{-4}$	135	$4,7995 \times 10^{-6}$	
Total	0,0109	138	$7,9104 \times 10^{-5}$	

F Calculado : 713,1
 F Tabelado : 3,930 (para o nível de significância de 1,000 %)
 Significância do modelo igual a $5,4 \times 10^{-10}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Correlações Parciais

	V-Unitário	Padrão	Área	IA
V-Unitário	1,0000	0,5343	0,9250	0,7665
Padrão	0,5343	1,0000	0,3326	0,5726
Área	0,9250	0,3326	1,0000	0,6022
IA	0,7665	0,5726	0,6022	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)
 Coeficiente t de Student : t(critico) = 1,6562

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Padrão	b1	7,400	$1,3 \times 10^{-9}\%$	Sim
Área	b2	34,62	0%	Sim
IA	b3	11,35	$4,4 \times 10^{-14}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
 Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

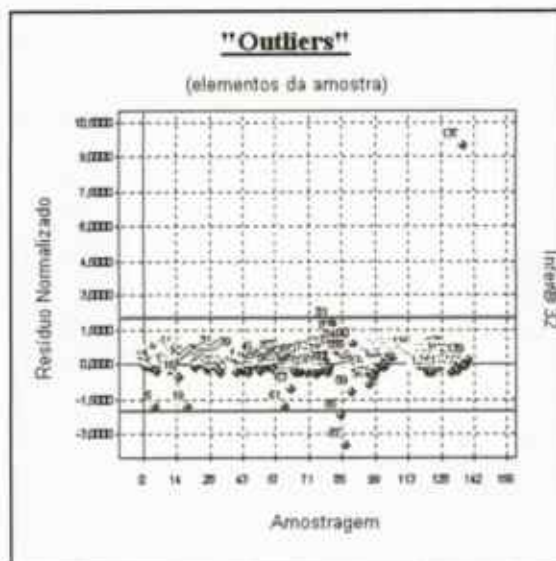
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvíos padrões em torno da média.

Foram encontradas 3 amostragens fora do intervalo.

Nº Am.	V-Unitário	Erro/Desvio Padrão
85	250,2700	-2,2093
87	32,9700	-3,5134
137	32,1100	9,4646

Gráfico de Indicação de Outliers**Autocorrelação**Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,0187
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,48

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,52

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU) DU = 1,60 4-DU = 2,40

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14853-3 Regressão Grau III.

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Formação dos Valores

Rua Jacob Schneck

Variáveis independentes :

- Padrão = Médio-alto
- Área = 1.036,00 m²
- IA = 2,40

Estima-se V-Unitário do Terreno = R\$ 1.287,94/m²

O modelo utilizado foi :

$$[V\text{-Unitário}] = 1 / (-2,6527 \times 10^{-3} + 8,2881 \times 10^{-3} / [\text{Padrão}] + 1,1362 \times 10^{-10} \times [\text{Área}]^2 + 1,3068 \times 10^{-3} / [\text{IA}])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$ 892,20/m²
Máximo : R\$ 2.314,59/m²

Para uma Área de 1.036,00 m², teremos :

Valor obtido = R\$ 1.334.304,68
Valor mínimo = R\$ 924.318,26
Valor máximo = R\$ 2.397.911,39

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Padrão	946,03	2.016,88	1.070,85	72,28
Área	1.228,06	1.353,93	125,85	9,75
IA	1.165,78	1.438,69	272,91	20,96
E(V-Unitário)	-484,04	276,33	760,38	32,16
Valor Estimado	892,20	2.314,59	1.422,39	28,71

Amplitude do intervalo de confiança : até 30,0% em torno do valor central da estimativa.
Segundo os critérios da NBR 14653-3 Regressão Grau III:

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Rua Pedro Leuck

Variáveis independentes :

- Padrão = Médio
- Área = 679,50 m²
- IA = 3,20

Estima-se V-Unitário do Terreno = R\$ 512,25/m²

O modelo utilizado foi :

$$[V\text{-Unitário}] = 1/(-2,6527 \times 10^{-3} + 8,2881 \times 10^{-3} / [\text{Padrão}] + 1,1362 \times 10^{-10} \times [\text{Área}]^2 + 1,3068 \times 10^{-3} / [\text{IA}])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$ 452,44/m²

Máximo : R\$ 590,28/m²

Para uma Área de 679,50 m2, teremos :

Valor obtido = R\$ 348.072,36

Valor mínimo = R\$ 307.431,69

Valor máximo = R\$ 401.094,72

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Padrão	508,95	515,59	6,64	1,30
Área	501,69	523,25	21,56	4,21
IA	486,43	540,96	54,53	10,62
E(V-Unitário)	-1.135,04	208,97	1.344,01	90,26
Valor Estimado	452,44	590,28	137,84	26,44

Amplitude do intervalo de confiança : até 30,0% em torno do valor central da estimativa.
Segundo os critérios da NBR 14653-3 Regressão Grau III:

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 23/Jul/2021

Nome do Arquivo : C:\Infer32\bancos de dados\lvoti RS\lvoti RS - áreas de terras 2021.IW3

Amostra

Nº Am.	«Localidade»	Cidade	«V-Total»	Área	V-Unitário
1	Picada Feijão	Ivoti	280.000,00	39.000,00	7,18
2	Ponte do Imperador	Ivoti	600.000,00	50.000,00	12,00
3	Travessão	Dois Irmãos	4.200.000,00	38.000,00	110,53
4	Nova Vila	Ivoti	1.800.000,00	205.000,00	8,78
5	Picada Feijão	Ivoti	695.000,00	77.500,00	8,97
6	Nova Vila	Ivoti	1.670.000,00	190.000,00	8,79
7	Picada 48 Baixa	Lindolfo Collor	1.275.000,00	270.000,00	4,72
8	Picada 48 Alta	Ivoti	1.272.000,00	120.000,00	10,60
9	Linha Nova Baixa	Presidente Lucena	770.000,00	70.000,00	11,00
10	Vila Rica	Presidente Lucena	640.000,00	60.000,00	10,61
11	Centro	São José do Hortêncio	477.000,00	40.000,00	11,93
12	Padre Eterno	Santa Maria do Herval	210.000,00	45.000,00	4,67
13	Picada Schneider	Presidente Lucena	400.000,00	30.000,00	13,33
14	Vila Rica	Presidente Lucena	450.000,00	70.000,00	6,43
15	Linha Nova Baixa	Presidente Lucena	900.000,00	119.200,00	7,55
16	Centro	Presidente Lucena	285.000,00	38.000,00	7,38
17	Capela do Rosário	São José do Hortêncio	285.000,00	21.348,95	12,41
18	Fetoria Nova	Ivoti	550.000,00	50.000,00	11,00
19	Centro	São José do Hortêncio	580.000,00	77.000,00	7,53
20	Picada 48 Alta	Ivoti	975.000,00	155.000,00	6,29
21	Fetoria Nova	Ivoti	150.000,00	4.671,00	32,11
22	Linha Nova Baixa	Ivoti	155.000,00	5.333,00	29,08
23	Fetoria Nova	Ivoti	270.000,00	30.000,00	9,00
24	Centro	Linha Nova	280.000,00	10.398,00	26,93
25	Bom Pastor	Ivoti	300.000,00	3.604,00	83,24
26	Fetoria Nova	Ivoti	300.000,00	21.787,00	13,77
27	Linha Nova Baixa	Presidente Lucena	330.000,00	30.000,00	11,00
28	Campestre	São José do Hortêncio	385.000,00	30.000,00	12,87
29	Centro	São José do Hortêncio	425.000,00	40.000,00	10,63
30	Campestre	São José do Hortêncio	440.000,00	30.000,00	14,67
31	Vila Rica	Presidente Lucena	450.000,00	70.000,00	6,43
32	Morro do Pedro	Presidente Lucena	540.000,00	60.000,00	9,00
33	Linha Nova Baixa	Presidente Lucena	550.000,00	43.000,00	12,79
34	BR-116	Ivoti	600.000,00	13.000,00	46,15
35	Nova Vila	Ivoti	950.000,00	60.000,00	15,83
36	Picada 48 Alta	Ivoti	950.000,00	154.917,42	6,13
37	Picada 48 Baixa	Lindolfo Collor	1.270.000,00	270.000,00	4,70
38	Picada 48 Alta	Ivoti	1.280.000,00	120.036,00	10,66
39	Picada Feijão	Ivoti	290.000,00	39.000,00	7,44
40	Fetoria Nova	Ivoti	320.000,00	19.460,00	16,44
41	Vila Palmares	Ivoti	1.080.000,00	30.000,00	35,33
42	Arroio Bonito	São José do Hortêncio	770.000,00	60.000,00	12,03
43	Fetoria Nova	Ivoti	600.000,00	50.000,00	12,00
44	Centro	Presidente Lucena	550.000,00	42.000,00	13,10
45	Centro	Presidente Lucena	550.000,00	45.000,00	12,22
46	Lichtenthal	Picada Café	380.000,00	15.588,00	24,38
47	Fetoria Nova	Ivoti	350.000,00	19.460,00	17,99

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

48	Nova Vila	Ivoti	330.000,00	1.650,00	200,00
49	Nova Vila	Ivoti	280.000,00	20.042,00	12,97
50	Picada Schneider	Presidente Lucena	220.000,00	9.226,00	23,85
51	Linha Nova Baixa	Presidente Lucena	170.000,00	2.395,43	70,97
52	Nova Vila	Ivoti	750.000,00	98.000,00	7,65
53	Capivarinha	Lindolfo Collor	318.000,00	66.000,00	4,82
54	Vila Rica	Presidente Lucena	675.000,00	55.000,00	11,73
55	Picada Schneider	Presidente Lucena	300.000,00	30.000,00	10,00
56	Morro do Pedro	Presidente Lucena	95.000,00	11.000,00	8,64
57	Picada Schneider	Presidente Lucena	195.000,00	9.226,00	21,14
58	Morro do Pedro	Presidente Lucena	540.000,00	60.000,00	9,00
59	Picada Schneider	Presidente Lucena	250.000,00	20.000,00	12,50
60	Linha Nova Baixa	Presidente Lucena	200.000,00	20.000,00	10,00
61	Capela do Rosário	São José do Hortêncio	180.000,00	3.000,00	60,00
62	Centro	Linha Nova	350.000,00	4.004,00	87,41
63	Linha Nova Baixa	Presidente Lucena	290.000,00	4.296,00	67,50
64	Centro	Linha Nova	1.060.000,00	9.243,00	114,68
65	Picada 48 Alta	Ivoti	850.000,00	154.971,00	6,13
66	Centro	Linha Nova	69.000,00	2.435,00	28,34
67	Nova Vila	Ivoti	260.000,00	20.000,00	13,00
68	Feitoria Nova	Ivoti	350.000,00	19.460,00	17,99
69	Picada Schneider	Presidente Lucena	550.000,00	42.000,00	13,10
70	Picada Feijão	Ivoti	110.000,00	3.148,00	34,94
71	Rincão do Cascalho	Capela de Santana	37.300.000,00	8.500.000,00	4,39
72	Santa Cruz da Condição	Taquara	2.800.000,00	600.000,00	4,67

Nº Am.	Tipo	Infra	«Fonte»
1	rural	nenhuma	Munique Imóveis - F:3563.3999
2	rural	parcial	Munique Imóveis - F:3563.3999
3	urbana	completa	Munique Imóveis - F:3563.3999
4	rural	parcial	Munique Imóveis - F:3563.3999
5	rural	parcial	Munique Imóveis - F:3563.3999
6	rural	parcial	Munique Imóveis - F:3563.3999
7	rural	nenhuma	Munique Imóveis - F:3563.3999
8	rural	parcial	Munique Imóveis - F:3563.3999
9	rural	parcial	Munique Imóveis - F:3563.3999
10	rural	parcial	Munique Imóveis - F:3563.3999
11	rural	parcial	Munique Imóveis - F:3563.3999
12	rural	nenhuma	Munique Imóveis - F:3563.3999
13	rural	parcial	Enove Imobiliária - F:3102.8999
14	rural	nenhuma	Imobiliária Landhaus - F:3563.6969
15	rural	parcial	Imobiliária Landhaus - F:3563.6969
16	rural	parcial	Imobiliária Landhaus - F:3563.6969
17	rural	parcial	Imobiliária Landhaus - F:3563.6969
18	urbana	parcial	Imobiliária Landhaus - F:3563.6969
19	rural	parcial	Imobiliária Landhaus - F:3563.6969
20	rural	parcial	Imobiliária Landhaus - F:3563.6969
21	urbana	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
22	rural	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
23	urbana	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
24	urbana	completa	Innovate Imóveis - F:3563.8682
25	urbana	completa	Innovate Imóveis - F:3563.8682
26	urbana	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
27	rural	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
28	rural	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
29	rural	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
30	rural	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
31	rural	nenhuma	Innovate Imóveis - F:3563.8682

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

32	rural	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
33	rural	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
34	urbana	completa	Innovate Imóveis - F:3563.8682
35	urbana	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
36	rural	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
37	rural	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
38	rural	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
39	rural	nenhuma	Plátanos Imóveis - F:3563.2221
40	urbana	parcial	Innovate Imóveis - F:3563.8682
41	urbana	parcial	Steinhaus Neg. Imob. - F:99988.9794
42	rural	parcial	Steinhaus Neg. Imob. - F:99988.9794
43	urbana	parcial	Steinhaus Neg. Imob. - F:99988.9794
44	rural	parcial	Steinhaus Neg. Imob. - F:99988.9794
45	rural	parcial	Steinhaus Neg. Imob. - F:99988.9794
46	urbana	parcial	Steinhaus Neg. Imob. - F:99988.9794
47	urbana	parcial	Steinhaus Neg. Imob. - F:99988.9794
48	urbana	completa	Steinhaus Neg. Imob. - F:99988.9794
49	rural	parcial	Steinhaus Neg. Imob. - F:99988.9794
50	rural	parcial	Steinhaus Neg. Imob. - F:99988.9794
51	urbana	completa	Steinhaus Neg. Imob. - F:99988.9794
52	rural	parcial	Beto Imóveis - F:99988.7668
53	rural	nenhuma	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
54	rural	parcial	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
55	rural	parcial	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
56	rural	parcial	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
57	rural	parcial	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
58	rural	parcial	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
59	rural	parcial	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
60	rural	parcial	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
61	urbana	completa	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
62	urbana	completa	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
63	urbana	completa	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
64	urbana	completa	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
65	rural	parcial	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
66	urbana	completa	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
67	rural	parcial	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
68	urbana	parcial	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
69	rural	parcial	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
70	rural	parcial	Dhein Corretor de Imóveis - F:99896.1744
71	rural	nenhuma	Vetor Neg. Imob. - F:3635.1175
72	rural	parcial	Casa Canoas Imóveis - F:99634.3337

Varáveis marcadas com "*" e "x" não serão usadas nos cálculos.

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- V-Unitário: Valor unitário da área em R\$/m².

Variáveis Independentes :

- Localidade (variável não utilizada no modelo)

- Cidade Classificação :

Ivoit = 1; Dois Irmãos = 2; Morro Reuter = 3; Presidente Lucena = 4; Picada Café = 5; Santa Maria do Herval = 6; São José do Hortêncio = 7; Linha Nova = 8; Lindolfo Collor = 9; Capela de Santana = 10; Taquara = 11;

- V-Total : Valor da oferta em R\$.. (variável não utilizada no modelo)

- Área : dimensão da área em m².

- Tipo Classificação :

urbana = 1; rural = 2;

- Infra : infraestrutura da fachada.

Classificação :

completa = 1; parcial = 2; nenhuma = 3;

- Fonte (variável não utilizada no modelo)

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 72
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 67
 Desvio padrão da regressão : 0,3456

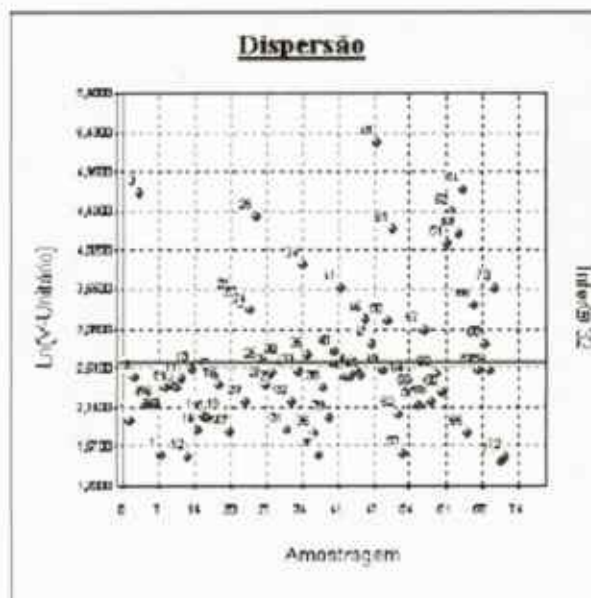
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(V-Unitario)	2,6614	0,8468	31,82%
Cidade	4	2,8121	74,99%
Ln(Área)	10,4260	1,4051	13,48%
Exp(Tipo)	5,9018	2,1668	36,34%
1/Infra	0,5578	0,1961	35,16%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 30.

Distribuição das Variáveis



Dispersão em Torno da Média



INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Modelo da Regressão

$$\ln([V\text{-Unitário}]) = 4,0647 - 2,6067 \times 10^{-2} \times [Cidade] - 0,21774 \times \ln([Área]) - 0,05514 \times \exp([Tipo]) + 2,3184 / [Infra]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[V\text{-Unitário}] = \exp(4,0647 - 2,6067 \times 10^{-2} \times [Cidade] - 0,21774 \times \ln([Área]) - 0,05514 \times \exp([Tipo]) + 2,3184 / [Infra])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Cidade	b1 = -0,0260	0,0157	-0,0463	-5,7362x10 ⁻²
Area	b2 = -0,2177	0,0386	-0,2678	-0,1676
Tipo	b3 = -0,0551	0,0264	-0,0893	-0,0209
Infra	b4 = 2,3184	0,3215	1,9023	2,7345

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9160
 Valor t calculado : 18,95
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,651 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (R²) ... : 0,8428
 Coeficiente r² ajustado : 0,8334

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	42,9139	4	10,7284	89,77
Residual	8,0069	67	0,1195	
Total	50,9209	71	0,7171	

F Calculado : 89,77

F Tabelado : 3,613 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 3,6x10⁻²⁴%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Correlações Parciais

	V-Unitário	Cidade	Area	Tipo	Infra
V-Unitário	1,0000	-0,1297	-0,7772	-0,6954	0,8430
Cidade	-0,1297	1,0000	0,1694	0,1674	0,0777
Area	-0,7772	0,1694	1,0000	0,5218	-0,6103
Tipo	-0,6954	0,1674	0,5218	1,0000	-0,6544
Infra	0,8430	0,0777	-0,6103	-0,6544	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,6679

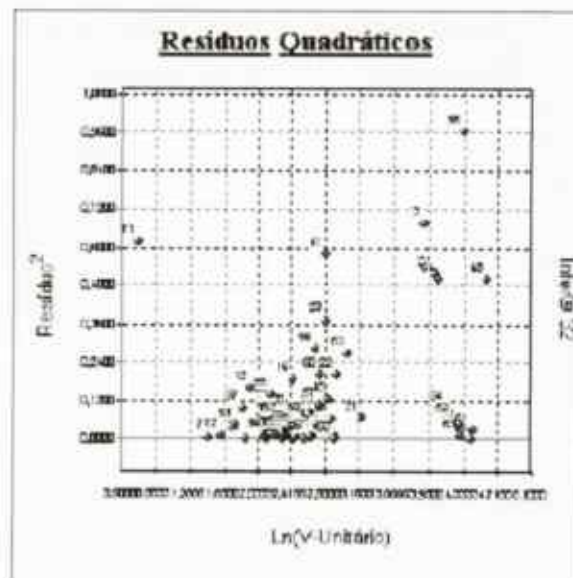
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Cidade	b1	-1,787	7,8%	Sim
Area	b2	-7,457	2,3x10 ^{-14%}	Sim
Tipo	b3	-2,912	0,5%	Sim
Infra	b4	11,08	2,2x10 ^{-14%}	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Acena-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

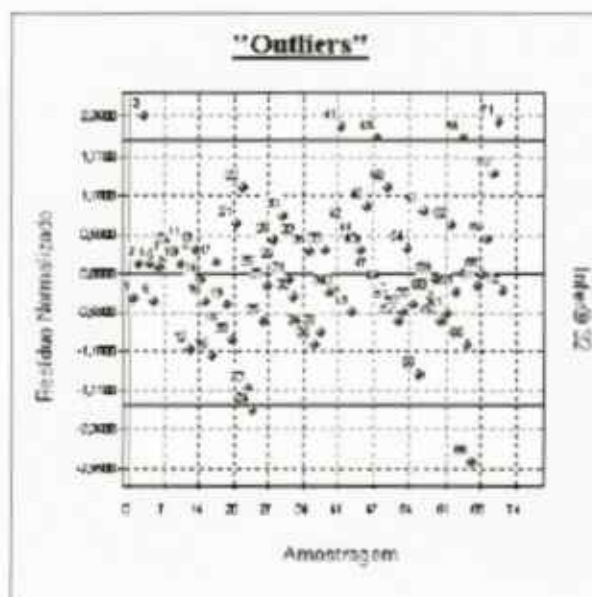
Gráfico de Resíduos Quadráticos



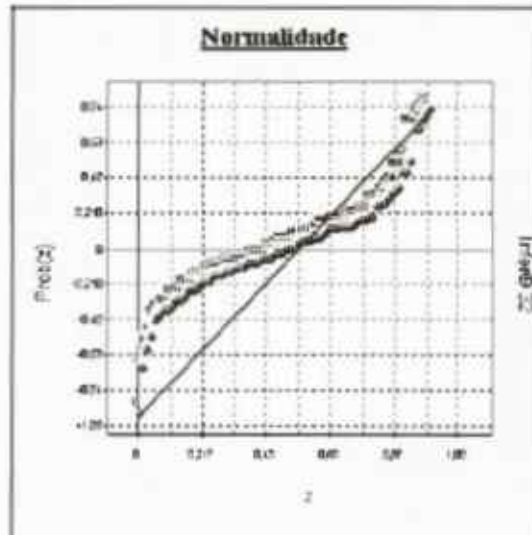
Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 72
Graus de liberdade	: 71
Valor médio	: $7,6797 \times 10^{-06}$
Variância	: 0,1112
Desvio padrão	: 0,3334
Desvio médio	: 0,2483
Variância (não tendenciosa)	: 0,1195
Desvio padrão (não tend.)	: 0,3456
Valor mínimo	: -0,9825
Valor máximo	: 0,8203
Amplitude	: 1,8028
Número de classes	: 7
Intervalo de classes	: 0,2575

Gráfico de Indicação de Outliers



Reta de Normalidade

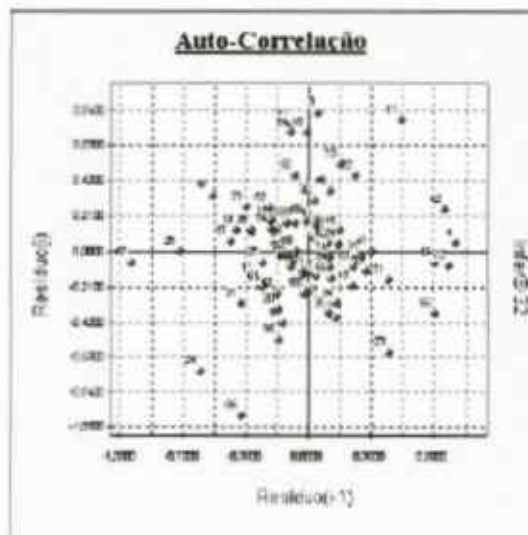


Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,8408 (nível de significância de 1,0%)
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,39
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,61
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU) DU = 1,60 4-DU = 2,40

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14853-3 Regressão Grau II.

Gráfico de Auto-Correlação



Formação dos Valores

Localidade: Picada 48 Alta – Área Rural 1

Variáveis independentes :

- Cidade = Ivoti
- Área = 61.781,90
- Tipo = rural
- Infra = parcial

Estima-se V-Unitário do Terreno = R\$ 10,90/m²

O modelo utilizado foi :

$$[V\text{-Unitário}] = \text{Exp}(4,0647 - 2,6067 \times 10^{-2} \times [Cidade] - 0,21774 \times \text{Ln}([Área]) - 0,05514 \times \text{Exp}([Tipo]) + 2,3184 / [Infra])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$ 9,92/m²
Máximo : R\$ 11,96/m²

Para uma Área de 61.781,8999 m², teremos :

Avaliação obtida = R\$ 673.193,93
Avaliação mínima = R\$ 613.182,28
Avaliação máxima = R\$ 739.078,89

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Cidade	10,30	11,52	1,22	11,17
Área	10,57	11,23	0,66	6,06
Tipo	10,38	11,44	1,06	9,75
Infra	10,64	11,16	0,52	4,82
E(V-Unitário)	6,90	17,21	10,31	85,54
Valor Estimado	9,92	11,96	2,04	18,62

Amplitude do intervalo de confiança : até 30,0% em torno do valor central da estimativa.
Segundo os critérios da NBR 14653-3 Regressão Grau III

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Formação dos Valores

Localidade: Picada 48 Alta - Area Rural 2

Variáveis independentes :

- Cidade = Ivoti
- Área = 114.247,85
- Tipo = rural
- Infra = parcial

Estima-se V-Unitário do Terreno = R\$ 9,53

O modelo utilizado foi :

$$[V\text{-Unitário}] = \text{Exp}(4,0647 - 2,6067 \times 10^{-2} \times [Cidade] - 0,21774 \times \text{Ln}([Área]) - 0,05514 \times \text{Exp}([Tipo]) + 2,3184 / [Infra])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$ 8,57/m²
Máximo : R\$ 10,60/m²

Para uma Área de 114.247,85 m², teremos :

Avaliação obtida = R\$ 1.088.912,09
Avaliação mínima = R\$ 979.390,38
Avaliação máxima = R\$ 1.210.681,22

Intervalos de Confiança

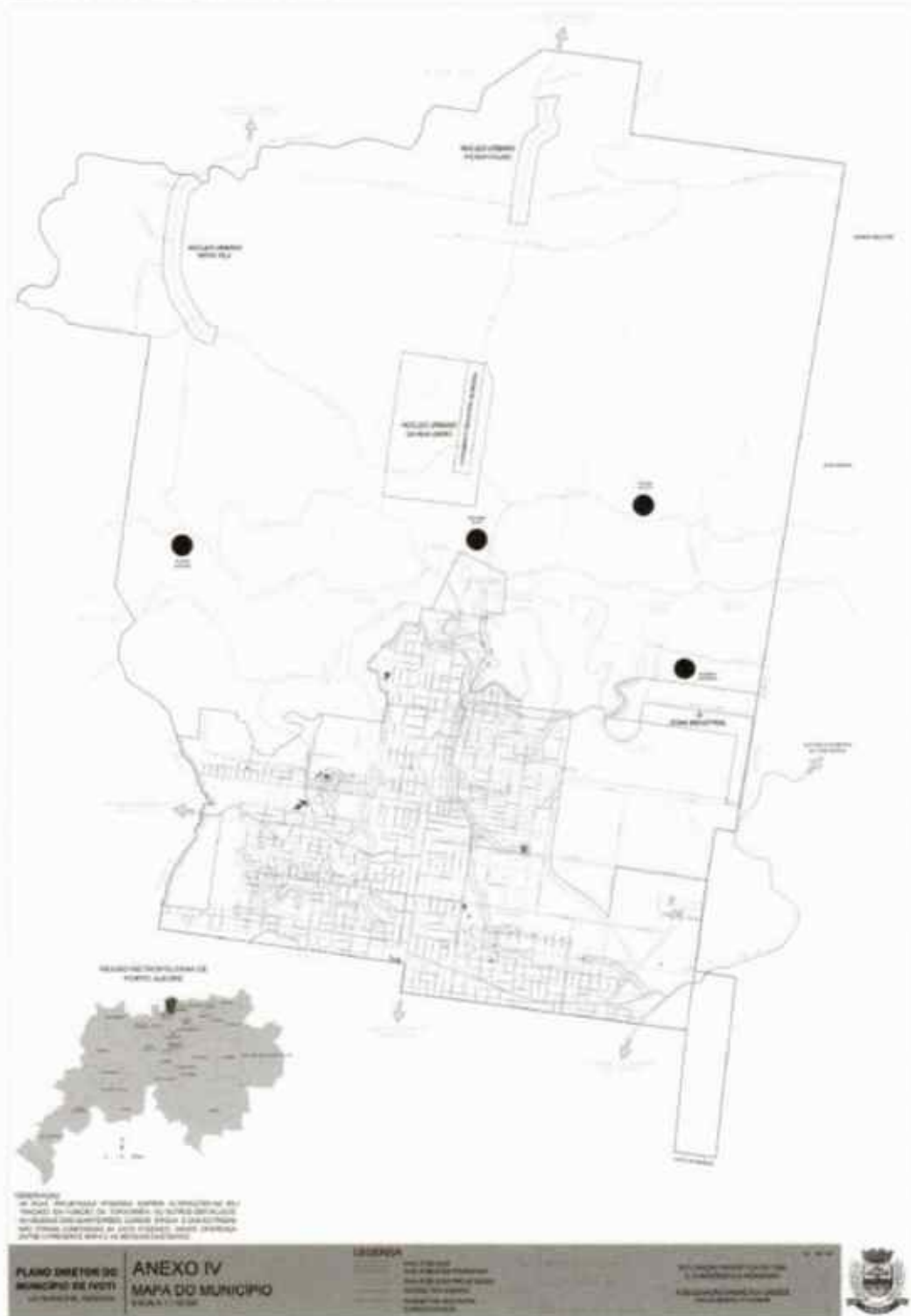
(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Cidade	9,01	10,08	1,07	11,17
Área	8,97	10,13	1,17	12,20
Tipo	9,08	10,01	0,93	9,75
Infra	9,30	9,76	0,46	4,82
E(V-Unitário)	6,02	15,10	9,08	85,99
Valor Estimado	8,57	10,60	2,02	21,12

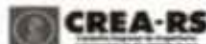
Amplitude do intervalo de confiança : até 30,0% em torno do valor central da estimativa.
Segundo os critérios da NBR 14653-3 Regressão Grau III:
estimativa:IA, Padrão.

ANEXO IV – MAPA DO MUNICÍPIO





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



ART Número
11447500

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

Contratado Carteira: RSO46588 Profissional: CÉSAR KEUNECKE DE OLIVEIRA E-mail: eng.cesarkeunecke@terra.com.br RNP: 2201174253 Título: Engenheiro Civil Empresa: NENHUMA EMPRESA Nr.Reg.:
--

Contratante Nome: MUNICÍPIO DE IVOTI E-mail: Endereço: AVENIDA PRESIDENTE LUCENA 3527 Telefone: 5135638800 CPF/CNPJ: 8825400000117 Cidade: IVOTI Bairro: CENTRO CEP: 93000000 UF: RS
--

Identificação da Obra/Serviço Proprietário: MUNICÍPIO DE IVOTI Endereço da Obra/Serviço: Avenida PRESIDENTE LUCENA 3527 CPF/CNPJ: 8825400000117 Cidade: IVOTI Bairro: CENTRO CEP: 93000000 UF: RS Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Vlr Contrato(R\$): 1.800,00 Honorários(R\$): 1.800,00 Data Início: 24/08/2021 Prev.Fim: 27/08/2021 Ext.Class: 10EL

Atividade Técnica Avaliação	Descrição da Obra/Serviço Avaliação Econômica de Projetos	Quantidade 1,00	Unit. UN
--------------------------------	--	--------------------	-------------

ART registrada (paga) no CREA-RS em 26/08/2021

_____ Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima _____ CÉSAR KEUNECKE DE OLIVEIRA Profissional	De acordo _____ MUNICÍPIO DE IVOTI Contratante
-----------------------	---	---

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



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

Contratado		
Carteira: RS046588	Profissional: CÉSAR KEUNECKE DE OLIVEIRA	E-mail: eng.cesarkeuncke@terra.com.br
RNP: 2201174253	Título: Engenheiro Civil	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante		
Nome: MUNICIPIO DE IVOTI	E-mail:	
Endereço: AVENIDA PRESIDENTE LUCENA 3527	Telefone: 5135638800	CPF/CNPJ: 88254909000117
Cidade: IVOTI	Bairro: CENTRO	CEP: 93900000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço		
Proprietário: MUNICIPIO DE IVOTI		CPF/CNPJ: 88254909000117
Endereço da Obra/Serviço: Avenida PRESIDENTE LUCENA 3527		CEP: 93900000 UF: RS
Cidade: IVOTI	Bairro: CENTRO	Honorários(RS): 1.800,00
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(RS): 1.800,00	Ent.Classe: ISEL
Data Início: 24/08/2021	Prev.Fim: 27/08/2021	

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Avaliação Econômica de Projetos	3,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 26/08/2021

<p>Local e Data</p>	<p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p> <p>_____ CÉSAR KEUNECKE DE OLIVEIRA Profissional</p>	<p>De acordo</p> <p>_____ MUNICIPIO DE IVOTI Contratante</p>
---------------------	--	--

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