



## PROJETO DE LEI Nº 079, DE 11 DE JULHO DE 2023.

*Autoriza o Poder Executivo Municipal a firmar convênio com o Estado do Rio Grande do Sul para construção da Central de Polícia no bairro São Cristóvão, em Lajeado.*

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAJEADO, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a firmar convênio, mediante instrumento jurídico próprio, com o Estado do Rio Grande do Sul, inscrito no CNPJ sob nº 87.934.675/0001-96, visando a construção da Central de Polícia no bairro São Cristóvão em Lajeado/RS.

Art. 2º Para viabilizar a construção da Central de Polícia, fica o Município autorizado a repassar ao Estado do Rio Grande do Sul, o valor de R\$ 2.760.000,00, (dois milhões, setecentos e sessenta mil reais).

Art. 3º Em contrapartida ao repasse realizado o Estado do Rio Grande do Sul transferirá a propriedade do imóvel de matrícula nº 27.968 do Registro de Imóveis de Lajeado para o Município de Lajeado.

Art. 4º O imóvel de matrícula nº 27.968 foi avaliado pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município em R\$ 2.760.000,00 (dois milhões, setecentos e sessenta mil reais) e possui a seguinte descrição:

“Uma área de terrenos urbana, com a superfície de 6.765,00m<sup>2</sup> (seis mil, setecentos e sessenta e cinco metros quadrados), sem benfeitorias, localizada nesta cidade, bairro Centro, à rua João Abott lado ímpar, esquina com a rua João Batista de Mello, no quarteirão formado pelas ruas João Abott, João Batista de Mello, Alberto Torres e Av. Benjamin Constant, considerado como setor 02, quadra 07, lote 595, confrontando-se pela frente, ao OESTE, na extensão de 66,00 metros, com a rua João Abott; pelos fundos, ao LESTE, na mesma extensão, com propriedades de Genezpart – Participações Ltda., de Antônio Prado Neto e de Serafim Cenci; por um lado, ao SUL, na extensão de 102,50 metros, com a rua João Batista de Mello e pelo outro lado, ao NORTE, na mesma extensão, com propriedade do Estado do Rio Grande do Sul.”

Art 5º Concluídas as obras da Central de Polícia no bairro São Cristóvão e realizada a mudança das delegacias para o local, o Estado terá o prazo de 12 meses para efetivar a transferência do bem matriculado sob o nº 27.968 para o domínio do Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Parágrafo único. Caso a propriedade do imóvel descrito no art. 4º não seja transferida para o Município no prazo estabelecido no caput, o bem reverterá ao patrimônio público municipal.

Art. 6º As despesas decorrentes desta Lei serão suportadas pela seguinte dotação orçamentária:

05.01 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
04.122.0003.1075 - Aquisição de Prédios Administrativos  
4.5.90.61 - AQUISICAO DE IMOVEIS (112)  
Recurso: 0500

Art. 7º Fica o Poder Executivo autorizado a abrir Crédito Suplementar na Lei Orçamentária de 2023, Lei nº 11.480/2022, no valor de R\$ 2.760.000,00 (dois milhões, setecentos e sessenta mil reais), classificado sob a seguinte dotação orçamentária:

05.01 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO	
04.122.0003.1075 - Aquisição de Prédios Administrativos	
4.5.90.61 - AQUISICAO DE IMOVEIS (112)	R\$ 2.760.000,00
Recurso: 0500	
<b>Total SUPLEMENTAR</b>	<b>R\$ 2.760.000,00</b>

Art. 8º Como cobertura do Crédito Suplementar autorizado no art. 5º, servirá de recurso a seguinte fonte:

Superávit financeiro	
Recurso: 0500	R\$ 2.760.000,00
<b>Total Fonte de Recursos</b>	<b>R\$ 2.760.000,00</b>

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**MARCELO CAUMO**  
**PREFEITO**



**JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 079/2023**

Expediente: 5148/2022

**SENHORA PRESIDENTE.  
SENHORES VEREADORES.**

Encaminhamos a essa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a firmar convênio com o Estado do Rio Grande do Sul, para a construção da Central de Polícia no bairro São Cristóvão.

A construção da Central de Polícia busca unificar em um único imóvel todas as delegacias da Polícia Cível, contribuindo assim para a qualificação do serviço de segurança da cidade e região.

Além das obrigações já autorizadas anteriormente por esta Casa, como a doação do terreno, contratação, elaboração e doação dos projetos da obra, o Município objetiva efetuar o repasse de R\$ 2.760.000,00 (dois milhões, setecentos e sessenta mil reais) para o Estado do Rio Grande do Sul. Tal importância é fundamental para que o Estado do Rio Grande do Sul possa dar início à execução do projeto da nova Central de Polícia.

Em contrapartida ao valor repassado para o Estado, este transferirá ao domínio do Município o imóvel matriculado sob o nº 27.968, onde hoje atualmente funciona a Central de Polícia. Cabe destacar, que a Comissão de Avaliação de Imóveis da Prefeitura avaliou o imóvel em R\$ 2.760.000,00 (dois milhões, setecentos e sessenta mil reais), conforme consta no laudo de avaliação em anexo.

Conforme consta na presente propositura, o Estado terá o prazo de 12 meses após a realização da transferência das delegacias para a nova Central de Polícia no bairro São Cristóvão para transferir a propriedade do imóvel para o Município de Lajeado e caso a transferência não ocorra no prazo, o bem reverterá ao patrimônio público municipal.

Importante destacar que o repasse de valores é fundamental para que o Estado possa iniciar a execução da obra de construção da nova Central de Polícia e, por outro lado, o imóvel de matrícula nº 27.968 é de extrema relevância para o Município, pois possui localização estratégica e poderá servir como importante área para ampliação do Parque dos Dick.

Diante das argumentações acima expostas, solicitamos apreciação da proposta pela Casa Legislativa em regime de urgência, nos termos do art. 41 da Lei Orgânica Municipal.

Atenciosamente,

**LAJEADO, 11 DE JULHO DE 2023.**

**MARCELO CAUMO  
PREFEITO**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



**Prefeitura Municipal de Lajeado**

Rua Cel. Júlio May, 242-Lajeado-RIO GRANDE DO SUL - CEP 95900-178

FONE: (51) 3982.1000 - FAX: (51) www.lajeado.rs.gov.br

INSCR. CNPJ: 87.297.982/0001-03

Página 1 de 1

**PARECER CONTADORIA**

É necessário abrir Crédito SUPLEMENTAR na Lei Orçamentária nº , conforme solicitação do expediente:

Classificado sob a seguinte dotação orçamentária:

05.01 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

04.122.0003.1075 - Aquisição de Prédios Administrativos

4.5.90.61 - AQUISICAO DE IMOVEIS (112)

Recurso: 0500

R\$ 2.760.000,00

**Total SUPLEMENTAR**

**R\$ 2.760.000,00**

Indicamos como recurso para Crédito SUPLEMENTAR acima, as seguintes fontes de recursos:

Superávit financeiro

Recurso: 0500

R\$ 2.760.000,00

**Total Fonte de Recursos**

**R\$ 2.760.000,00**

Justificativa: Para aquisição com pagamento antecipado ao Estado do Rio Grande do Sul do imóvel da Central de Polícia, conforme protocolo 5148/2022

Lajeado, em 11 de Julho de 2023

LISIANE DE MOURA SCANDOLARA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Solicitante:	MUNICÍPIO DE LAJEADO
Interessado:	MUNICÍPIO DE LAJEADO
Objetivo:	<b>Definir o valor venal de mercado do imóvel conforme descrição a seguir.</b>
Finalidade:	<b>Instruir processo de aquisição do imóvel pelo Município de Lajeado.</b>

Endereço completo do imóvel:	Rua Cel. João Batista de Mello, esquina com a Rua João Abott, Setor 02, Quadra 07, Lote 595, Bairro Centro.
Município:	<b>Lajeado</b> UF: <b>RS</b>
Descrição resumida do imóvel:	<b>Uma área de terras urbana com a superfície de 6.765,00 m<sup>2</sup>, confrontando-se com a Rua Cel. João Batista de Mello, onde mede 102,50 m, com a Rua João Abott, onde mede 66,00 m, e com a Rua Santos Filho, onde mede 102,50 m, contendo diversas benfeitorias sem valor comercial. Matrícula nº 27.968.</b>

Metodologia Utilizada:	<b>Método Comparativo Direto de Dados de Mercado</b>
Especificação (fundamentação/precisão):	<b>Grau de Fundamentação II/Grau de Precisão II</b>



VISTA DA TESTADA DA RUA CEL. JOÃO BATISTA DE MELLO



VISTA DO ENTORNO

Resultados da Avaliação:
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO ADOTADO PARA O IMÓVEL:</b>
<b>R\$ 2.630.000,00 (dois milhões seiscientos e trinta mil reais)</b>



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Por solicitação da parte interessada, o **Engenheiro Civil FRANKI BERSCH, CREA/RS 114.424**, efetuou avaliação do imóvel abaixo discriminado.

### IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terras urbana, contendo diversas benfeitorias, situada à Rua Cel. João Batista de Mello, esquina com a Rua João Abott, Bairro Centro, Lajeado/RS, com área total de 6.765,00 m<sup>2</sup>, considerado como Setor 02, Quadra 07, Lote 595 do Cadastro Municipal. O imóvel está registrado na Certidão nº 27.968 do Registro de Imóveis de Lajeado.

### OBJETIVO

Determinar o valor venal de mercado do imóvel avaliando identificado acima.

### FINALIDADE

Instruir processo de aquisição do imóvel por parte do Município de Lajeado.

### SOLICITANTE

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Município de Lajeado, inscrito no CNPJ sob o nº 87.297.982/0001-03.

### PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente laudo foi elaborado conforme prescrições contidas na NBR-14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação de Normas Técnicas, com



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

obediência à Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo e, ainda, de acordo com as diretrizes da Resolução Nº218 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que define as atribuições desses profissionais.

Este laudo baseia-se:

- na certidão do registro de imóveis;
- nas informações do Cadastro Imobiliário;
- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (corretores, compradores, vendedores, intermediários, etc.);
- em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada em 20/03/2022 e 28/03/2022;

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do presente trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

#### **CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MUNICÍPIO**

O Município de Lajeado situa-se na Encosta Inferior do Nordeste, parte centro-leste do estado do Rio Grande do Sul. Está inserido na região geográfica do Vale do Taquari, conforme divisão geográfica regionalizada pelo Decreto Estadual nº 40.349, de 11 Outubro 2000, compreendendo, além do mesmo, mais outros 35 municípios.

Possui atualmente uma população de aproximadamente 84.000 habitantes, e por ser um polo regional, está em pleno crescimento populacional e em desenvolvimento econômico, refletindo diretamente na valorização imobiliária. Um dos principais fatores de desenvolvimento é a construção civil impulsionada pelas políticas públicas do Governo Federal em seus diversos programas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

Sua localização geográfica se situa entre as coordenadas de 29° 24' 06" e 29° 29' 52" de latitude sul e 51° 55' 06" e 52° 06' 42" de longitude oeste, abrangendo uma área total de 90,14 km<sup>2</sup>, dos quais 87,5% (78,87 km<sup>2</sup>) em periferia urbana.

Lajeado conta com importantes vias de transporte rodoviário, representados pela BR 386 que corta o Município no sentido noroeste/sudeste, levando à capital do Estado, Porto Alegre; RS 130; RS-413; RS421 e RS-453 (Rota do Sol), esta que passando por Estrela e Teutônia, leva à Caxias do Sul. Essas vias, estão conectadas ao interior de Lajeado, através de estradas vicinais as quais são responsáveis pelo acesso e pelo escoamento da produção de todo o setor rural do Município.

Lajeado apresenta relativa proximidade com Porto Alegre (capital do Estado do RS), vindo muitas vezes a suprir as necessidades internas do Município, no que se refere à obtenção de produtos, saúde e educação, podendo também apresentar razoáveis distâncias em relação a outros centros econômicos. No contexto geral, o município apresenta, apesar da distância com os Estados brasileiros ao norte, uma posição geográfica que oferece pontos favoráveis ao se tratar das relações entre estes, e alguns países do Mercosul, devido ao grande destaque que o Município tem no setor agro industrial o que faz com que, inúmeras empresas, de grande potencial concorram no mercado, não somente nacional como também internacional.

#### **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel avaliando está localizado na região central, em área inundável em decorrência das cheias do Rio Taquari. O lote tem três frentes para vias públicas (duas esquinas), todas pavimentadas. O entorno se caracteriza pelo uso misto (comercial e residencial), com grande circulação de veículos e pedestres; próximo a comércio, supermercados, restaurantes, farmácias, instituições bancárias e outros serviços típicos de regiões centrais de municípios de médio porte.

Vocação do entorno: área comercial e residencial.

#### **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

##### **Metodologia:**

Foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, o qual:

*"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental*





*para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário”.*

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Neste tratamento de dados, aplicável ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, é admitida a priori a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Deverão ser utilizados fatores de homogeneização calculados por metodologia científica, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal. Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados fora do campo de aplicação para o qual foram calculados, em relação às características quantitativas e qualitativas do imóvel, tipologia, região e validade temporal do estudo que gerou os fatores.

#### **Pesquisa de Mercado**

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.).

#### **VALOR UNITÁRIO E TOTAL DO IMÓVEL**

##### **Valor Unitário do Avaliando**

A aplicação do modelo de inferência estatística fornece a estimativa de valor unitário para o imóvel avaliando. Tendo em vista que algumas variáveis não foram utilizadas, torna-se importante demonstrar o intervalo de valores conforme o campo de arbítrio e Intervalo para 80% de confiabilidade.

Não foi possível utilizar uma variável que explique o efeito da localização em área inundável, em função de não existirem dados de oferta nesta condição.

Portanto, utilizei a Instrução Normativa 5/03 (ANEXO VII) do Município de Porto Alegre, no qual é definido um redutor de até 40 % para áreas alagáveis.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

Estando a totalidade da área abaixo da cota 24 m e levando-se em consideração que abaixo a legislação municipal define a cota 27 m para aprovação de construções residenciais e a cota 24 m para construções de alguns tipos de comércio e serviço, aplicou-se nos valores estimados a depreciação máxima (40%) definida na Instrução Normativa 5/03 de Porto Alegre, resultando nos seguintes valores:

VALOR UNITÁRIO ESTIMADO PARA O IMÓVEL (R\$/m <sup>2</sup> ) – CAMPO DE ARBÍTRIO		
MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
330,62	388,96	447,30

VALOR UNITÁRIO ESTIMADO PARA O IMÓVEL (R\$/m <sup>2</sup> ) – INTERVALO PARA 80% DE CONFIABILIDADE		
MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
333,72	388,96	453,34

#### Benfeitorias

Em pesquisa junto ao Cadastro Municipal de Lajeado /RS, constatei que sobre o lote encontram-se um prédio institucional com 2.391,37 m<sup>2</sup> de área construída. Destes, 2.044,87 m<sup>2</sup> possuem projeto aprovado e o restante está pendente de aprovação. Estas benfeitorias, além de possuírem idade avançada, necessitarem de diversos reparos e serem parcialmente atingidas pelas inundações, inviabilizam o pleno aproveitamento do lote uma vez que o Plano Diretor Municipal permite a construção de aproximadamente 50.000,00 m<sup>2</sup> sem limitação de altura nesta área.

Tendo em vista que o imóvel está inserido em uma região de alta densidade urbana e com os melhores índices construtivos da Cidade, e pelos motivos expostos acima, fica caracterizado seu subaproveitamento (NBR 14653-2:2011 – item 8.2.4.1), sendo necessária a demolição total das benfeitorias para que o lote atinja o valor unitário obtido com o modelo de inferência estatística utilizado.

Por estes motivos foi desconsiderado o valor das benfeitorias na presente avaliação.

#### Valor Total do Imóvel Avaliando

O Valor Total do imóvel avaliando é determinado pelo produto do Valor Unitário calculado pela área do imóvel avaliando, resultando na seguinte avaliação:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL (R\$) - CAMPO DE ARBITRIO		
MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
2.236.617,24	<b>2.631.314,40</b>	3.025.984,50
VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL (R\$) – INTERVALO PARA 80% DE CONFIABILIDADE		
MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
2.257.615,80	<b>2.631.314,40</b>	3.066.845,10

O valor adotado como representativo resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade. Na presente avaliação adotou-se o valor central, resultando no valor total arredondado (Conforme NBR 14653) de **R\$ 2.630.000,00** para o imóvel.

#### GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

##### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme o previsto na NBR 14653–2, o presente Laudo foi enquadrado no GRAU II (ANEXO III)

##### GRAU DE PRECISÃO

Conforme o previsto na NBR 14653–2, o presente Laudo foi enquadrado no GRAU II, pelos seguintes motivos:

Amplitude do intervalo de confiança em torno do valor central menor ou igual a 40% .

#### CONCLUSÃO

Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário estimo o valor a ser pago pelo imóvel, nesta data, em:

<p style="text-align: center;"><b>VALOR DO IMÓVEL</b> <b>R\$ 2.630.000,00</b> (DOIS MILHÕES SEISCENTOS E TRINTA MIL REAIS)</p>
--



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

Engenheiro Civil Franki Bersch – CREA/RS 114.424

Fone: (51) 3982-1459

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 08 folhas impressas de um só lado, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

**Lajeado/RS, 28 de março de 2022.**

**Franki Bersch, Engenheiro Civil**  
**Especialista em Auditoria, Perícias e Avaliações de Imóveis**  
**CREA/RS 114.424**  
**CPF 895.148.660-53**



## **ANEXOS**

- ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- ANEXO II - CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
- ANEXO III – TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO
- ANEXO IV - RESULTADOS ESTATÍSTICOS
- ANEXO V - PESQUISA DE DADOS DE MERCADO
- ANEXO VI – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO E PLANTA DE QUADRA
- ANEXO VII – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART
- ANEXO VIII – INSTRUÇÃO NORMATIVA 5/03 – PORTO ALEGRE



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA INTERNA DO LOTE



FOTO DO IMÓVEL – CHEIA DE 2020 -RÁDIO INDEPENDENTE



FOTO AÉREA DO IMÓVEL – CHEIA DE 2020 – RODRIGO BALD



TESTADA PELA RUA CEL. JOÃO BATISTA DE MELLO



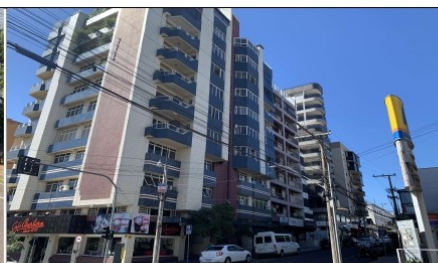
VISTA DO LOTE E EDIFICAÇÕES



VISTA INTERNA DO PRÉDIO



RUA CEL. JOÃO BATISTA DE MELLO



ENTORNO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**ANEXO II – CERTIDÕES DO REGISTRO DE IMÓVEIS**





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



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

Página 1 de 1

**CERTIDÃO**

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

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LAJEADO - RS LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		Matrícula 27.968
Matrícula 27.968	Lajeado, 14 de maio de 1999.-	
<p><b>IMÓVEL:</b> Uma área de terrenos urbana, com a superfície de 6.765,00m<sup>2</sup>. (seis mil, setecentos e sessenta e cinco metros quadrados), sem benfeitorias, localizada nesta cidade, Bairro Centro, à rua João Abott lado ímpar, esquina com a rua João Batista de Mello, no quarteirão formado pelas ruas João Abott, João Batista de Mello, Alberto Torres e Av. Benjamin Constant, considerado como setor 02, quadra 07, lote 595, confrontando-se pela frente, ao OESTE, na extensão de 66,00metros, com a rua João Abott; pelos fundos, ao LESTE, na mesma extensão, com propriedades de Genezpart - Participações Ltda. de Antonio Preto Neto e de Serafim Cenci; por um lado, ao SUL, na extensão de 182,50metros, com a rua João Batista de Mello e pelo outro lado, ao NORTE, na mesma extensão, com propriedade do Estado do Rio Grande do Sul. - PROPRIETÁRIO: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. - REGISTRO nº 65.824. (fls. 257, Livro nº 3-AP) de 02 de maio de 1974. - Eu, _____, Oficial Ajudante a man- dei proceder a abertura d/ Matrícula. - DOU FE. -</p>		
CONTINUA NO VERSO		

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Lajeado-RS, 24 de fevereiro de 2022, às 09:45:07.

Total: R\$22,30 - ( )

Certidão 1 página: R\$11,00 (0350.02.2100002.06581 = nihil)

Busca em livros e arquivos: R\$11,30 (0350.02.2100002.06580 = nihil)

Bernardo L. E. Belatto  
Escrevente Autorizado



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  
097261 53 2022 00012432 78

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

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**ANEXO III – TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	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	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida de apenas uma variável, desde que: a) medidas das características do imóvel avaliando não ultrapassem 100% do seu limite amostral; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável;	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não ultrapassem 100% do seu limite amostral; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente;
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 nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%

PONTUAÇÃO OBTIDA: 16 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 no grau correspondente	2,4,5 e 6 com os demais no grau II	2,4,5 e 6 com os demais no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 4 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**ANEXO IV – RESULTADOS ESTATÍSTICOS**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

**MODELO: POLÍCIA CIVIL – LAJEADO / RS**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 29	Total : 8
Utilizados : 26	Utilizadas : 8
Outlier : 0	Grau Liberdade : 18

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y**

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,98328	Total : 0,00002
Determinação : 0,96685	Residual : 0,00000
Ajustado : 0,95396	Desvio Padrão : 0,00020

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 74,99367	D-Calculado : 2,46096
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Região não conclusiva 98%

**NORMALIDADE**

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	69
-1,64 a +1,64		90	96
-1,96 a +1,96		95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 1 / ( -0,003351 + 0,000000 * X_1 + 0,000320 * X_2 + 0,000398 * 1/X_3 + 0,000467 * X_4 + -0,000131 * X_5 + 0,022590 * 1/X_6 + -0,000407 * X_7 )$$

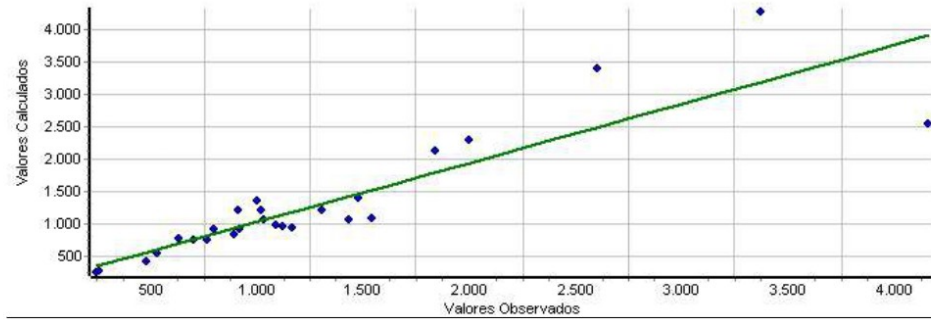
**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

AMOSTRA	MODELO
Média : 1281,11	Coefic. Aderência : 0,75749
Varição Total : 20667957,32	Varição Residual : 5012175,44
Variância : 794921,44	Variância : 278454,19
Desvio Padrão : 891,58	Desvio Padrão : 527,69

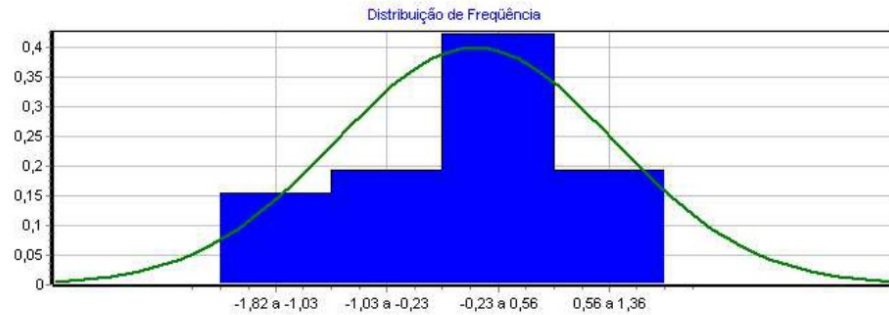


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

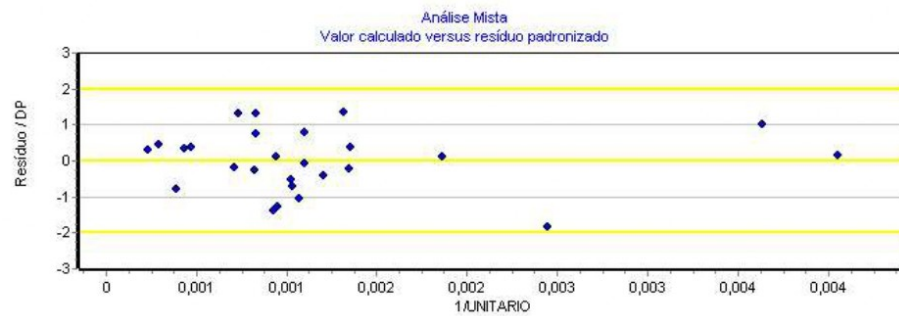
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



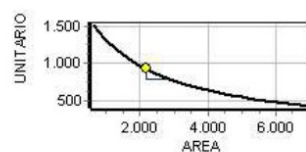


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

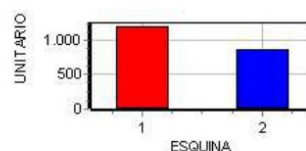
### X<sub>1</sub> AREA

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 642,00 a 7349,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -14,50 % na estimativa



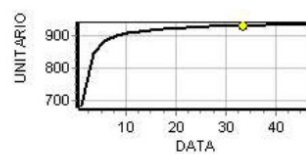
### X<sub>2</sub> ESQUINA

Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 1,00 a 2,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
Diferença entre extremos: -27,60 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



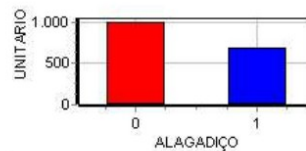
### X<sub>3</sub> DATA

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 1,00 a 47,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 0,13 % na estimativa



### X<sub>4</sub> ALAGADIÇO

Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
Diferença entre extremos: -31,80 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>5</sub> INDICE DE APROVEITAMENTO

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 2,00 a 4,50  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 3,14 % na estimativa

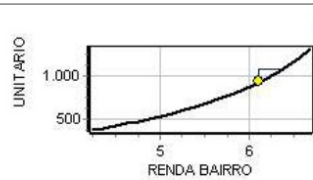




ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

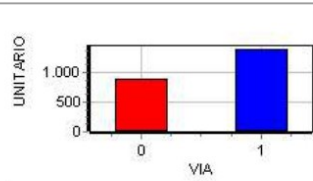
### X<sub>6</sub> RENDA BAIRRO

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 4,23 a 6,82  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 16,20 % na estimativa



### X<sub>7</sub> VIA

Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
Diferença entre extremos: 57,00 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



### Y UNITARIO

Tipo: Dependente  
Amplitude: 244,93 a 4160,66

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância (Soma das Caudas)	Determin. Ajustado (Padrão = 0,95396)
		Calculado		
X <sub>1</sub> AREA	x	7,79	0,01	0,80931
X <sub>2</sub> ESQUINA	x	3,32	0,38	0,92967
X <sub>3</sub> DATA	1/x	3,56	0,22	0,92569
X <sub>4</sub> ALAGADIÇO	x	4,04	0,08	0,91690
X <sub>5</sub> INDICE DE APROVEITAMENTO	x	-2,36	2,97	0,94287
X <sub>6</sub> RENDA BAIRRO	1/x	7,87	0,01	0,80647
X <sub>7</sub> VIA	x	-2,57	1,94	0,94042





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

el iáv Var	Forma Linear	AREA	ESQUINA	DATA	ALAGADIÇO	NTOAPROVEITAME INDICE DE	RENDA BAIRRO	VIA	UNITARIO
X <sub>1</sub>	x		48	55	69	27	61	55	88
X <sub>2</sub>	x	-2		41	44	35	64	9	62
X <sub>3</sub>	1/x	-20	8		47	53	64	13	64
X <sub>4</sub>	x	-29	2	6		39	59	25	69
X <sub>5</sub>	x	-16	-17	18	8		62	14	49
X <sub>6</sub>	1/x	68	-17	-18	-10	15		31	88
X <sub>7</sub>	x	-1	-32	-18	-15	41	-8		52
Y	1/y	82	14	-1	1	-18	81	-35	



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

**Avaliação**

**Endereço: RUA JOÃO BATISTA DE MELLO, 509 - BAIRRO CENTRO**  
**Município: LAJEADO / RS**

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
AREA	6.765,00			642,00	7.349,00
ESQUINA	1,00			1,00	2,00
DATA	47,00			1,00	47,00
ALAGADIÇO	1,00			0,00	1,00
INDICE DE APROVEITAMENTO	4,50			2,00	4,50
RENDIA BAIRRO	6,06			4,23	6,82
VIA	0,00			0,00	1,00
<b>UNITARIO</b>	<b>411,65</b>			244,93	4.160,66

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	360,22	<b>411,65</b>	480,22	-12,49%	16,66%	29,15%
Predição (80%)	348,96	<b>411,65</b>	501,81	-15,23%	21,90%	37,13%
Campo de Arbitrio	349,90	<b>411,65</b>	473,40	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISAO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	2.436.888,30	2.784.812,25	3.248.688,30
Predição (80%)	2.360.714,40	2.784.812,25	3.394.744,65
Campo de Arbitrio	2.367.073,50	2.784.812,25	3.202.551,00

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 411,65**

**Justificativa:**

**5. VALOR DE AVALIACAO**

**R\$ 2.760.000,00 (dois milhoes, setecentos e sessenta mil reais)**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Avaliação

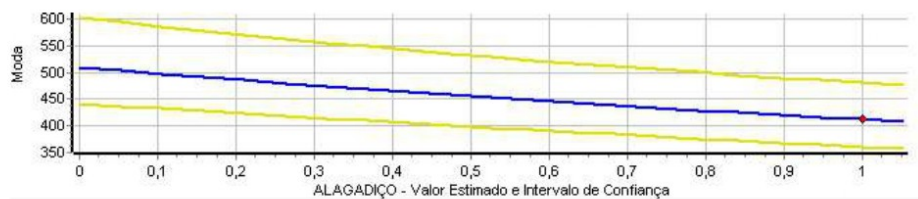
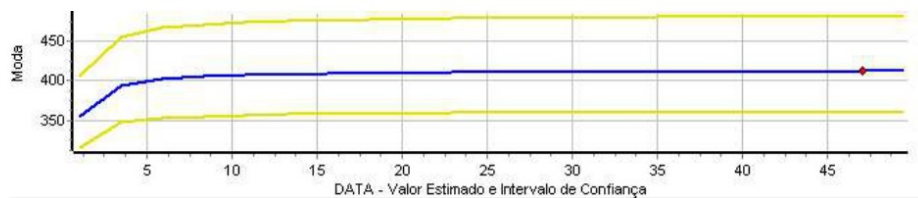
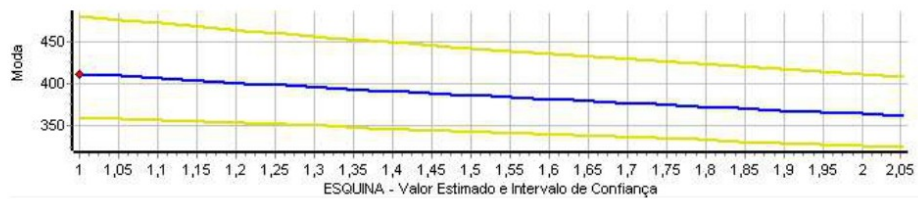
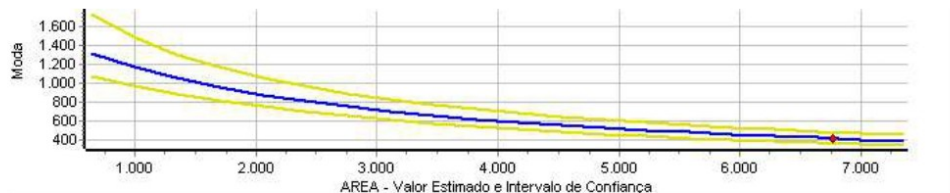
**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$): 2.436.888,30  
**Arbitrado (R\$): 2.760.000,00**  
Máximo (R\$): 3.202.551,00

**7. CLASSIFICACAO QUANTO A PRECISAO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 29,15 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

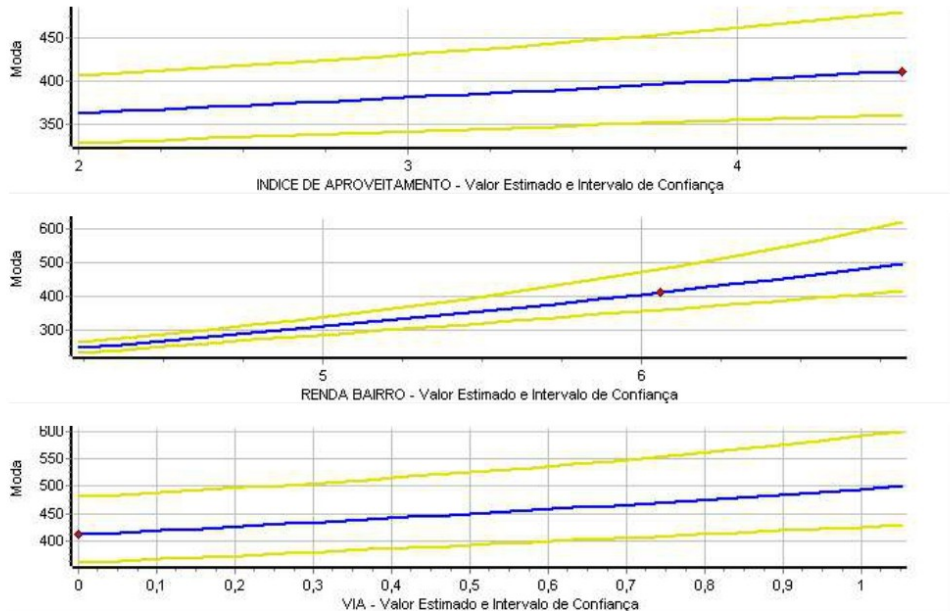
**8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMACAO**



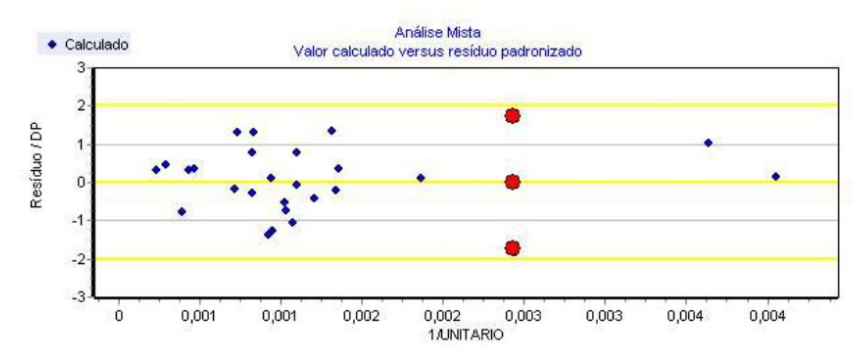


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Avaliação



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**Data de referência:**

16/11/2022 08:30:38

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do imóvel avaliado:**

● AREA	6.765,00
● ESQUINA	1,00
● DATA	47,00
● ALAGADIÇO	1,00
● INDICE DE APROVEITAMENTO	4,50
● RENDA BAIRRO	6,06
● VIA	0,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- UNITARIO Médio: 411,65
- UNITARIO Mínimo: 360,22
- UNITARIO Máximo: 480,22

Precisão: Grau III

$UNITARIO = 1 / ( -0,0033508051 + 2,7277271e-07 * AREA + 0,0003204952 * ESQUINA + 0,00039754229 * 1/DATA + 0,00046700777 * ALAGADIÇO + 0,00013086888 * INDICE DE APROVEITAMENTO + 0,022589689 * 1/RENDABAIRRO + 0,00040737396 * VIA )$



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**Data de referência:**

16/11/2022 08:35:57

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 8
- Número de dados: 29
- Número de dados considerados: 26

**Resultados Estatísticos:**

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,983284
- Coeficiente de determinação: 0,966848
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,953956
- Fisher-Snedecor: 74,99
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,757491

**Normalidade dos resíduos**

- 69% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 0**

**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• AREA	x	7,79	0,01	-14,50 %
• ESQUINA	x	3,32	0,38	-27,60 %
• DATA	1/x	3,56	0,22	0,13 %
• ALAGADIÇO	x	4,04	0,08	-31,80 %
• ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	x	-2,36	2,97	3,14 %
• RENDA BAIRRO	1/x	7,87	0,01	16,20 %
• VIA	x	-2,57	1,94	57,00 %
• UNITARIO	1/y			

UNITARIO = 1 / ( -0,0033508051 + 2,7277271e-07 \* AREA + 0,0003204952 \* ESQUINA + 0,00039754229 \* 1/DATA + 0,00046700777 \* ALAGADIÇO + -0,00013086888 \* ÍNDICE DE APROVEITAMENTO + 0,022589689 \* 1/RENDA BAIRRO + -0,00040737396 \* VIA )



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**ANEXO V – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

No	Endereço	Fonte	AREA	ESQUINA	DATA	ALAGAD IÇO	INDICE DE APROVEI TAMENT O	RENDA BAIRRO
1	RUA ERWINO HEEMANN, AO LADO DO Nº 193	BAIRRO HIDRÁU LICA	642,00	2,00	1,00	1,00	2,50	6,82
2	RUA TIRADENTES	BAIRRO CENTRO	760,00	1,00	1,00	0,00	4,50	6,06
3	RUA CARLOS SPHOR FILHO, PRÓX AO Nº 1500	BAIRRO MOINHO S	4502,00	2,00	1,00	0,00	3,00	6,76
4	RUA JÚLIO DE CASTILHOS, Nº 685	BAIRRO CENTRO	726,00	2,00	1,00	0,00	4,50	6,06
6	RUA SALDANHA MARINHO, PRÓX. AO Nº 720	BAIRRO CENTRO	760,82	2,00	1,00	0,00	4,50	6,06
7	RUA FRANCISCO OSCAR KARNAL	BAIRRO CENTRO	1613,70	2,00	47,00	1,00	4,50	6,06
8	AV. BENJAMIN CONSTANT, P'ROX. AO SUPER CIV	BAIRRO BOM PASTOR	7349,00	2,00	47,00	0,00	4,50	4,23
9	RUA OSVALDO ARANHA	BAIRRO CENTRO	726,00	2,00	47,00	1,00	4,50	6,06
10	RUA BENTO ROSA	BAIRRO HIDRÁU LICA	2999,00	2,00	47,00	0,00	2,50	6,82
11	AV. SETE DE SETEMBRO	BAIRRO FLOREST AL	1130,00	2,00	47,00	0,00	2,00	6,28
12	AV. BENJAMIN CONSTANT, PRÓX. A TK PNEUS	BAIRRO FLOREST AL	2400,00	1,00	47,00	0,00	4,50	6,28
13	AV. SENADOR ALBERTO PASQUALINI	BAIRRO SÃO CRISTÓV ÃO	1464,64	2,00	47,00	0,00	4,50	6,29
14	RUA CARLOS HENRIQUE	BAIRRO BOM	6025,00	1,00	47,00	0,00	2,50	4,23

No

1

2

3

4

6

7

8

9

10

11

12

13

14





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

	SCHMITT	PASTOR						
15	RUA FELIPE MALLMANN	BAIRRO FLORESTAL	2337,00	2,00	47,00	0,00	2,50	6,28
16	RUA GERHARDT REEPS	BAIRRO HIDRÁULICA	1861,00	1,00	47,00	0,00	2,50	6,82
17	RUA TIRADENTES ESQ RUA MATHIAS ROCKENBACH	BAIRRO CENTRO	1155,86	1,00	36,00	0,00	4,50	6,06
18	AV. SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO Nº 1481	BAIRRO MOINHOS	4046,54	2,00	36,00	0,00	3,00	6,76
19	AV. SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO Nº 1481	BAIRRO MOINHOS	1159,00	2,00	36,00	0,00	3,00	6,28
20	RUA FREDERICO WESTPHALEN, Nº 2882	BAIRRO UNIVERSITÁRIO	5010,00	2,00	36,00	0,00	2,50	5,50
21	RUA ALAGOAS, AO LADO DO Nº 308	BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO	1320,00	2,00	36,00	0,00	2,50	6,29
23	RUA PIAUÍ, Nº 219	BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO	1204,00	2,00	36,00	0,00	3,00	6,29
24	RUA PARANÁ (FUNDOS DO SHOPPING LAJEADO)	BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO	1649,00	2,00	36,00	0,00	3,00	6,29
26	AV. BENJAMIN CONSTANT, ESQ RUA PINHEIRO MACHADO	BAIRRO CENTRO	2498,40	1,00	36,00	0,00	4,50	6,06
27	RUA BENTO ROSA, Nº 347	BAIRRO CENTRO	1055,52	1,00	36,00	1,00	3,00	6,06
28	AV. SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO Nº 533	BAIRRO FLORESTAL	1189,80	2,00	36,00	0,00	3,00	6,28
29	RUA PINHEIRO	BAIRRO	1089,80	2,00	36,00	0,00	4,50	6,06



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

MACHADO, Nº 640 CENTRO

---

No	Endereço	Fonte	VIA	UNITARIO
1	RUA ERWINO HEEMANN, AO LADO DO Nº 193	BAIRRO HIDRÁU LICA	0,00	630,84
2	RUA TIRADENTES	BAIRRO CENTRO	0,00	1480,26
3	RUA CARLOS SPHOR FILHO, PRÓX AO Nº 1500	BAIRRO MOINHO S	0,00	529,76
4	RUA JÚLIO DE CASTILHOS, Nº 685	BAIRRO CENTRO	0,00	1090,91
6	RUA SALDANHA MARINHO, PRÓX. AO Nº 720	BAIRRO CENTRO	0,00	1123,79
7	RUA FRANCISCO OSCAR KARNAL	BAIRRO CENTRO	0,00	768,54
8	AV. BENJAMIN CONSTANT, P' ROX. AO SUPER CIV	BAIRRO BOM PASTOR	0,00	244,93
9	RUA OSVALDO ARANHA	BAIRRO CENTRO	0,00	919,83
10	RUA BENTO ROSA	BAIRRO HIDRÁU LICA	0,00	795,27
11	AV. SETE DE SETEMBRO	BAIRRO FLOREST AL	0,00	1035,40
12	AV. BENJAMIN CONSTANT, PRÓX. A TK PNEUS	BAIRRO FLOREST AL	1,00	3375,00
13	AV. SENADOR ALBERTO PASQUALINI	BAIRRO SÃO CRISTÓV ÃO	1,00	2605,42
14	RUA CARLOS HENRIQUE SCHMITT	BAIRRO BOM PASTOR	0,00	260,66



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

15	RUA FELIPE MALLMANN	BAIRRO FLOREST AL	0,00	891,53
16	RUA GERHARDT REEPS	BAIRRO HIDRÁU LICA	0,00	1837,72
17	RUA TIRADENTES ESQ RUA MATHIAS ROCKENBACH	BAIRRO CENTRO	0,00	2001,11
18	AV. SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO Nº 1481	BAIRRO MOINHO S	0,00	700,60
19	AV. SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO Nº 1481	BAIRRO MOINHO S	0,00	1304,57
20	RUA FREDERICO WESTPHALEN, Nº 2882	BAIRRO UNIVER SITÁRIO	0,00	479,64
21	RUA ALAGOAS, AO LADO DO Nº 308	BAIRRO SÃO CRISTÓV ÃO	0,00	1540,91
23	RUA PIAUÍ, Nº 219	BAIRRO SÃO CRISTÓV ÃO	0,00	1020,35
24	RUA PARANÁ (FUNDOS DO SHOPPING LAJEADO)	BAIRRO SÃO CRISTÓV ÃO	0,00	1432,69
26	AV. BENJAMIN CONSTANT, ESQ RUA PINHEIRO MACHADO	BAIRRO CENTRO	1,00	4160,66
27	RUA BENTO ROSA, Nº 347	BAIRRO CENTRO	0,00	1163,88
28	AV. SETE DE SETEMBRO, AO LADO DO Nº 533	BAIRRO FLOREST AL	0,00	915,28
29	RUA PINHEIRO MACHADO, Nº 640	BAIRRO CENTRO	0,00	999,27



**ANEXO VI – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO E PLANTA DE  
QUADRA**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---





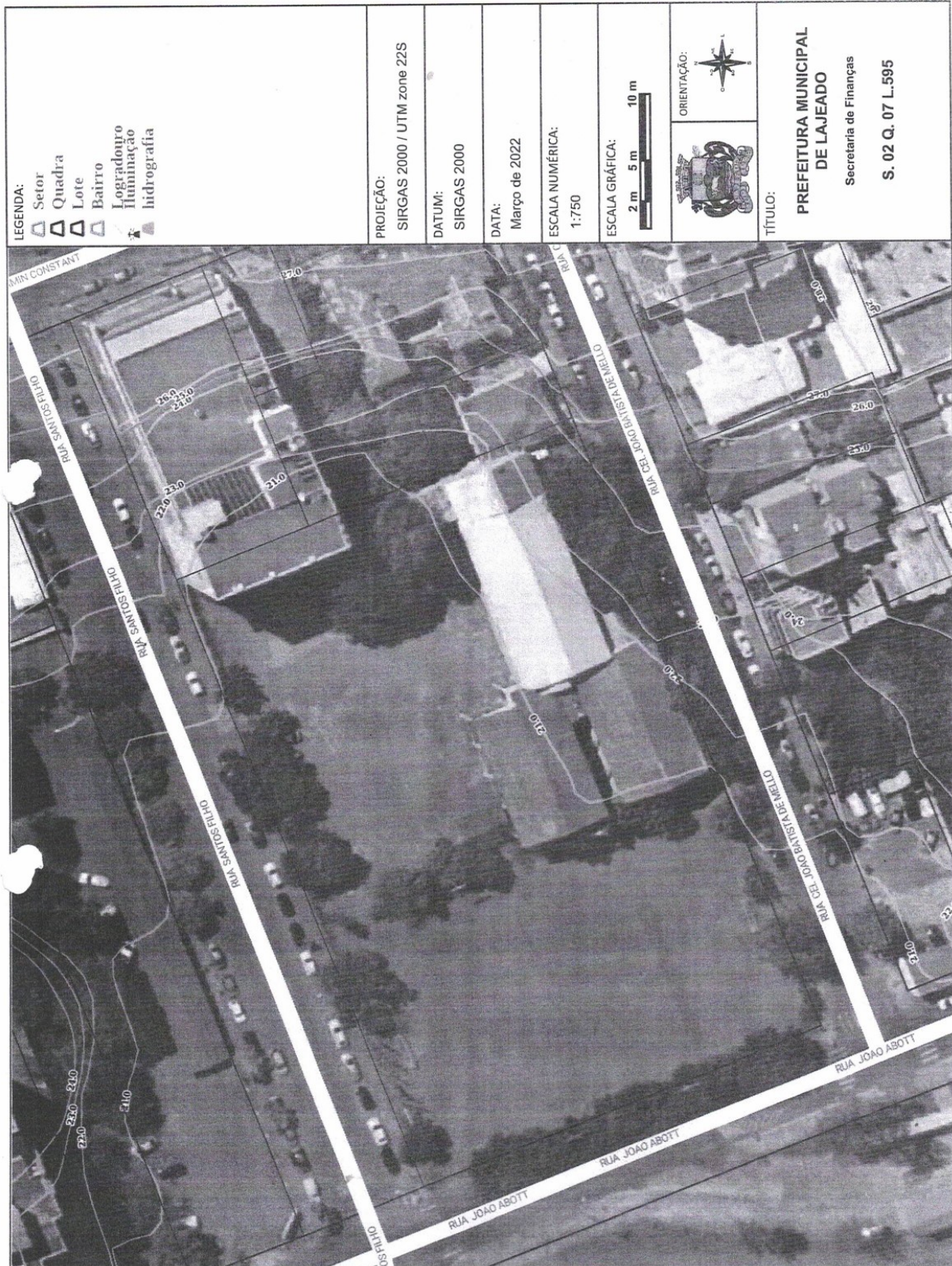
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**ANEXO VII – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA –  
ART**





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



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  
11823207  
Órgão Público

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

Contratado			
Carteira: RS114424	Profissional: FRANKI BERSCH	E-mail: engfranki@yahoo.com.br	
RNP: 2200486758	Título: Engenheiro Civil		
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:	

Contratante				
Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO.	E-mail:			
Endereço: RUA CORONEL JÚLIO MAY 242	Telefone: 0 51-3982-1	CPF/CNPJ: 87297982000103		
Cidade: LAJEADO	Bairro: CENTRO	CEP: 95900178	UF: RS	

Identificação da Obra/Serviço				
Proprietário: GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL				
Endereço da Obra/Serviço: Rua CEL JOÃO BATISTA DE MELLO S 02, Q 07, LOTE 595		CPF/CNPJ:		
Cidade: LAJEADO	Bairro: CENTRO	CEP:	UF: RS	
Finalidade: PÚBLICO		Vlr Contrato(RS): 100,00	Honorários(RS):	
Data Início: 01/03/2022	Prev.Fim: 08/04/2022		Ent.Classe: SEAVAT	

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	1,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 30/03/2022

<i>Lajeado, 30/03/22</i> Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima <i>[Assinatura]</i> FRANKI BERSCH Profissional	De acordo <i>[Assinatura]</i> Giancarlo Bervian PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo Contratante
--	--	---

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**ANEXO VIII – INSTRUÇÃO NORMATIVA 5/03 – PORTO  
ALEGRE / RS**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
 SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

**Documentos oficiais**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
 INSTRUÇÃO NORMATIVA 5/03

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA, usando das atribuições que lhe facultam o Artigo 52, do Decreto 5815, de 30 de dezembro de 1976, considerando a necessidade de padronização no assentimento de processos de revisão de valor venal de IPTU para fins de enquadramento no artigo 15 de Decreto 5815/76 e alterações, e tendo em vista:

- Os critérios técnicos estabelecidos por diversos autores da área da engenharia de avaliações, entre eles Sérgio Antonio Abatistaian e Rubens Alves Dantas;
- A prática utilizada no atendimento aos processos administrativos onde imóveis são enquadrados como particularmente desvalorizados;
- Os procedimentos adotados pela então Coordenadoria - Geral da Arrecadação da Secretaria da Fazenda do Estado do Rio Grande do Sul;
- A Instrução 300, de 17 de novembro de 2000;

**DETERMINA:**

1. Os imóveis a serem enquadrados como particularmente desvalorizados poderão ter o preço de m<sup>2</sup> de terreno reduzido, na parcela atingida, de acordo com as seguintes condições:

- REDUÇÃO:**
- A. CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE:** Imóvel com acesso exclusivamente através de outro imóvel ..... 60%
- B. CONDIÇÕES DE TOPOGRAFIA DESFAVORÁVEL:**
- B.1 Declive Prejudicial (Calçamento para o fundo) ..... até 45%
- B.2 Declive Prejudicial (Calçamento para a frente) ..... até 20%
- C. CONDIÇÕES DE SUPERFÍCIE:**
- C.1 Superfície Alagável ..... até 40%
- C.2 Superfície Pantanosa ..... até 20%
- C.3 Superfície Rochosa ..... até 20%
- D. CONDIÇÕES LEGAIS:**
- D.1 Imóveis com gravames previstos no Plano Diretor ou por instituição legal, incluídas as faixas de proteção ..... até 85%
- D.2 Imóveis territoriais com frente para logradouro não cadastrado, impedidos de construir:
- D.2.1 Se localizados na 1ª Divisão Fiscal ..... 78%
- D.2.2 Se localizados na 2ª Divisão Fiscal ..... 58% D.2.3 Se localizados na 3ª Divisão Fiscal ..... 27%
- E. CONDIÇÕES RESTRITIVAS**
- Imóveis atingidos por faixa não edificável para passagem de rede de esgoto público pluvial/cloacal, galerias subterrâneas, adutores, redes de alta tensão (CEEE), etc. .... até 85%
- F. CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA (reduções cumulativas):**
- F.1 Sem Água ..... 10%
- F.2 Sem Luz ..... 10%
- F.3 Sem Pavimentação ..... 10%
- F.4 Sem Esgoto ..... 10%
- G. CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO:**
- G.1 Imóveis próximos a núcleo de subdivisões ..... até 40%
- G.2 Imóveis invadidos por ocupações irregulares ..... até 60%
2. Os imóveis a serem enquadrados como particularmente desvalorizados poderão ter os seguintes fatores de redução do valor venal de acordo com as seguintes condições:
- A. PATRIMÔNIO CULTURAL (redução sobre o valor total da parcela do imóvel a ser preservada):**
- A.1 Imóvel Tombado ..... 60%
- A.2 Imóvel Constante do Inventário do Patrimônio Cultural ..... 40%

3953 m<sup>2</sup> 65

Redução Enunciada  
 Área até 9999 m<sup>2</sup> - 60%  
 Área acima 10000 m<sup>2</sup> - 40%  
 ÁREAS - 65% NA  
 PARTE ATINGIDA  
 ÁREA MENOR - 45% NA  
 PARTE ATINGIDA