

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Prédio na Av. Ceará nº 997 – Porto Alegre/RS.

Documentação: Matrículas nº 67894 e 69792 do Registro de Imóveis da 1ª Zona, Comarca de Porto Alegre/RS.

IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO: Fundação Universidade Federal de Ciências da Saúde de Porto Alegre – UFCSPA, Rua Sarmento Leite, nº 245 em Porto Alegre/RS.

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO: O mesmo.

OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO: O objetivo do presente Laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel situado na Av. Ceará nº 997 – Bairro São João, em Porto Alegre/RS, tendo como finalidade sua avaliação patrimonial.

ELABORAÇÃO: O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por Jarbas Ortiz Fialho - Eng.º Civil, CREA/RS 010984, membro do Instituto de Perícias e Engenharia de Avaliações do RGS – IBAPE/RS, filiado ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III; **GRAU de FUNDAMENTAÇÃO:** Grau II; segundo a NBR-14653-2.

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

1 - VISTORIA

Nossa vistoria, realizada em 30/11/2022, objetivou determinar o estado, a situação e localização, bem como averiguar condições e características de vizinhança e das circunstâncias concernentes ao imóvel em apreço, para possibilitar a base e as condições necessárias que permitissem a elaboração do presente trabalho. Teve também como finalidade, classificar o objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence.

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Prédio com utilização comercial, cuja localização foi acima descrita. O imóvel encontra-se ocupado e está sendo utilizado com a finalidade de depósito de materiais.

O terreno sobre o qual o prédio está assentado é composto por duas matrículas de n.º 67894 e 69792, ambas da 1ª Zona do Registro de Imóveis de Porto Alegre.

Matrícula nº 67894 – Um terreno localizado na Av. Ceará nº 997, medindo 12,40 metros de frente à dita avenida por 18,00 metros de extensão da frente aos fundos, onde mede 13,00 metros. Limitando-se nos fundos e laterais com imóveis lindeiros.

Matrícula nº 69792 – Um terreno localizado na Rua Arabutan nº 790, medindo 8,80 metros de frente à dita rua, ao sul, e 33,00 metros de extensão da frente aos fundos. Limitando-se nos fundos e laterais com imóveis lindeiros.

O endereço do referido imóvel é pela Av. Ceará nº 997, possuindo frente e acesso também pela rua Arabutan nº 790 – bairro São João, CEP 90240-511, em Porto Alegre/RS, no quarteirão formado pelas avenidas Ceará e Paraná, ruas Madrid e Arabutan.

O imóvel é meio de quadra, plano e de forma irregular.

O prédio possui a área total construída de 650,00 m².

3 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-2:2004 e da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Apresenta como fatores limitantes sua forma em L (ele), encravada no quarteirão, unindo-se pelos fundos dos terrenos, com a ressalva que possui frente para duas ruas distintas.

4 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

A edificação é de alvenaria, com estrutura de concreto armado.

É constituído de 2 (dois) pavimentos, pela frente com a Av. Ceará, e acesso através de amplos portões com cortinas metálicas. Possui ampla área para depósito com pé direito duplo e 2 (dois) conjuntos de sanitários, no pavimento térreo.

O segundo pavimento caracteriza-se como mezanino, está localizado pela fachada da av. Ceará, possui escadaria interna de concreto armado e área estimada de 130 m². Possui instalações próprias para escritórios com um conjunto de sanitários. Possui janelas em toda a frente e fundos do pavimento. O local é arejado e possui boa iluminação natural.

O imóvel está inserido no contexto urbano e sua destinação está adequada ao uso comercial do contexto imobiliário a que pertence.

As condições de acesso ao local são boas, através de ruas pavimentadas e avenidas que facilitam o acesso e permitem um escoamento natural, como as avenidas Ceará, Farrapos, Sertório e rua Pereira Franco, entre outras.

Dispõe de meios de transporte coletivo através de várias linhas de ônibus regulares e táxi-lotação que atendem a região.

Existem nas imediações, importantes equipamentos comunitários. Entre eles, Bancos, Praças, Clínicas Médicas, Escolas, Hotéis, Aeroporto, Shopping Bourbon, Academias de ginástica, Farmácias, Óticas, Salões de estética, Bares e Restaurantes, diversos centros comerciais e outros pontos de comércio e serviços públicos e privados. Predominam na região, as instalações para uso de comércio e serviços com padrão normal de ocupação.

A infraestrutura urbana no local oferece todos os serviços públicos disponíveis, tais como rede elétrica, telefônica, de abastecimento de água potável e rede de esgotos.

5 – ATIVIDADES PREDOMINANTES

De acordo com a Lei Complementar nº 434 – PDDUA (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre), o imóvel está localizado na Zona de Uso Mista 03 e o código de Atividade é 7,0. Portanto, são permitidas na região onde se localiza o imóvel, todas as atividades para a Área de Ocupação Intensiva, tais como: Habitação; Comércio Varejista; Comércio Atacadista; Serviços; e Indústrias, sem restrições quanto à implantação e limite de porte da atividade. As únicas restrições estabelecidas, são para implantação de comércio atacadista e serviços com Interferência Ambiental de Nível 3, no local. O porte das instalações de Indústrias inócuas e com interferência ambiental, de comércio atacadista com interferência ambiental nível 2 e para serviços de reparação, conservação e oficinas, fica limitado à 500,00 m². As demais atividades previstas estão isentas de limite de porte.

Desta forma, são permitidas as atividades de habitação unifamiliar e coletiva; comércio em geral, serviços e indústria até 500,00 m²; comércio varejista e atacadista; lancheria, padaria, restaurante, farmácia e posto de abastecimento; centro comercial, eletrodoméstico, loja de departamentos, máquinas e

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

equipamentos diversos de grande porte; móveis, peças e acessórios, veículos, produtos agrícolas veterinários; supermercado e churrascaria; comércio atacadista de alimentos, bebidas e fumo, vestuário, papel e artigos para papelarias, materiais óticos e cirúrgicos, máquinas, veículos e equipamentos, produtos farmacêuticos e materiais de construção; serviços pessoais, serviços domiciliares e serviços de diversão; agências prestadoras de serviços, ambulatórios, clínicas e policlínicas; escritórios em geral; consultórios, bibliotecas e galerias de arte; serviços de lazer e cultura; clubes e centros esportivos; serviços profissionais e técnicos; equipamentos administrativos federais, estaduais e municipais; estabelecimentos de ensino, hospitais, hotéis, cinemas e museus; serviços de comunicação, bancários e auxiliares; estações de radiodifusão, telefonia e televisão; equipamentos veterinários, consultório e hospital veterinário; jogos eletrônicos e motel; oficinas de reparação e manutenção de veículos automotores até 500 m², retificação de motores, serralheria, torneria e empresas de limpeza e vigilância; empresa de dedetização, pinturas e depósitos; serviços de construção civil, terraplenagem, pavimentação, estaqueamento, estruturas e concreto, entre outros.

O imóvel pertence à Macrozona 1 (MZ 1) – Cidade Radiocêntrica: engloba o território compreendido pelo Centro Histórico e sua extensão até a III Perimetral, constituindo a área mais estruturada do Município, com incentivo à miscigenação e proteção ao patrimônio cultural.

6 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário, em geral, vem apresentando características favoráveis no atual momento econômico.

Embora, exista um grande número de ofertas de imóveis comerciais, existe também, o interesse de investidores neste tipo de ativo – imóvel comercial, considerado mais seguro e rentável a médio e longo prazo. De acordo com o comportamento do mercado imobiliário, a liquidez do imóvel pode ser classificada como LIQUIDEZ NORMAL.

7 – INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Na apreciação econômica do imóvel objeto desta avaliação, foram considerados entre outros aspectos, a caracterização física da região, equipamentos públicos e melhoramentos existentes, serviços comunitários, potencial de utilização, situação e localização do imóvel, sua destinação e uso. Para formação da convicção do valor do bem, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, segundo a classificação da NBR 14653-2:2004, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, com o emprego de Regressões Múltiplas e Inferência Estatística, por haver suficiente disponibilidade de dados de mercado e ser mais adequado à recomendação da citada Norma Técnica.

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

Os procedimentos adotados na avaliação do presente imóvel baseiam-se na vistoria realizada, na pesquisa adequada de dados de mercado e nos cálculos e modelos matemáticos utilizados através de Regressões e Inferência Estatística dos dados amostrais, apresentados e desenvolvidos em anexo.

A pesquisa efetuada baseou-se em dados coletados de imóveis semelhantes em oferta e transacionados no mercado imobiliário de Porto Alegre, utilizando como fonte: imobiliárias, anúncios publicados e corretores de imóveis. Foram coletados 138 elementos amostrais e considerados 137 dados no presente trabalho. Os referidos dados encontram-se detalhados e com seus atributos no Anexo III – Planilha de Dados da Pesquisa e Respectivos Atributos.

8 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação da presente avaliação está detalhada no ANEXO IV e possui os seguintes graus de precisão e fundamentação:

Precisão atingida: Grau III.

Fundamentação atingida: Grau II.

9 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

A Planilha de Dados da Pesquisa está no Anexo III.

O tratamento dos dados amostrais utilizado foi por Estatística Inferencial.

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

(critérios de composição e pontuações utilizados para todas as variáveis das referências utilizadas)

No presente trabalho de inferência estatística, com emprego de regressões múltiplas, foram utilizadas as seguintes variáveis:

Área; Conservação; Data info; Localização; e Valor Unitário.

- A variável “Área” representa a área total de cada imóvel pesquisado, expressa em m², com intervalo de variação de 22,36 a 8.412,00.
- A variável “Conservação” indica o estado de conservação do imóvel, da seguinte forma: 1 - Regular 2 – Bom 3 – Ótimo.
- A variável "Data info" indica a data (mês) de referência em que o dado foi pesquisado, da seguinte forma: 1 - Dado de evento ocorrido em Janeiro/2000
2 - " " " " Fev/2000
3 - " " " " Mar/2000
e assim para os meses seguintes: 60 para 01/2005; 72 (01/2006) 84 (01/2007); 96 (01/2008; 108 (01/2009); 120 (01/2010); 132 (01/2011); 144 (01/2012); 156 (01/2013); 169 (01/2014);.....237 (10/2019) e 275 (12/2022).
- A variável "Localização" representa o crescimento da variável na equação não linear e possui intervalo de variação de 56 a 100. Está relacionada à localização (bairros) dos

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

dados amostrais. Para sua determinação, utilizou-se as variáveis dicotômicas “loc 1” correspondendo ao bairro Centro - Cidade Baixa - São Geraldo, “loc 2” ao bairro Cristo Redentor, “loc 3” ao bairro Sarandi, “loc 4” ao bairro São João, “loc 5” ao bairro Vila Jardim e a variável “oculta” correspondendo aos bairros Tristeza e Cristal.

- A variável “Valor Unitário” corresponde ao valor total do imóvel dividido pela sua área total, expressa em R\$ (Reais), com intervalo de variação de 550,00 a 11.000,00.

10 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

Para o imóvel avaliando foi adotado o valor de **650,00** para “Área”, 1 para “Conservação”, **275** para “Data info” e **81** para “Localização”.

Data de referência:

12/12/2022 11:48:24

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço: Av. Ceará nº 997

Complemento: Prédio Comercial

Município: Porto Alegre UF: RS

Dados do imóvel avaliado:

• Área	650,00
• Conservação	1
• Data info	275
• Localização	81

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor unitário Médio: $2.995,25 \times 650,00 = R\$ 1.946.912,50$
- Valor unitário Mínimo: $2.726,30 \times 650,00 = R\$ 1.772.095,00$
- Valor unitário Máximo: $3.323,07 \times 650,00 = R\$ 2.159.995,50$

Precisão: Grau III

Equação de Regressão

Valor unitário = $1 / (0,00073631625 + 5,7857365e-08 * \text{Área} + 0,0003035999 * 1/\text{Conservação} + -0,00019405438 * \ln(\text{Datainfo}) + 0,028050105 * 1/\text{Localização})$

Os resultados estatísticos estão no Anexo III.

11 – VALOR DE AVALIAÇÃO

Com base na pesquisa, cálculos e raciocínios demonstrados através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo Sistema de Regressão Múltipla, desenvolvido e apresentado em anexo, com probabilidade de 80% de acerto dentro do intervalo de confiança encontrado, e adotando na avaliação o valor unitário Mínimo calculado para o intervalo, em virtude da utilização de dados de imóveis em oferta para composição da amostragem, cujos valores são superiores aos efetivamente praticados no mercado, encontramos o seguinte valor para o imóvel avaliando:

$$R\$ 2.726,30/m^2 \times 650,00 m^2 = R\$ 1.772.095,00$$

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

Efetuando-se o arredondamento dentro dos limites estabelecidos pela Norma Técnica, temos para a presente avaliação, o valor de **R\$ 1.772.000,00** (Um milhão setecentos e setenta e dois mil reais).

12 – OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

A área construída do imóvel não tem quantitativo averbado no Registro de Imóveis.

O prédio ocupa todo o terreno. No entanto, possui boa iluminação e aeração através das janelas externas que possui.

13 – ENCERRAMENTO

Porto Alegre, 12 de dezembro de 2022.

Jarbas Ortiz Fialho
Eng.º Civil - CREA/RS 010984

ANEXOS

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO II – DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Matrículas nº 67894 e 69792 da 1ª Zona do Registro
de Imóveis de Porto Alegre
Mapa de Localização do Imóvel
Regime Urbanístico do PDDUA

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Resultados Estatísticos
Equação de Regressão
Gráficos
Planilha de Dados da Pesquisa

ANEXO IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO I DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Imóvel: Av. Ceará nº 997 – Bairro São João – Porto Alegre/RS



Foto 1 - Fachada pela Av. Ceará nº 997



Foto 2 – Fachada pela Rua Arbutan nº 790



Foto 3 – Pavimento térreo



Foto 4 – Pavimento térreo



Foto 5 – Acesso ao mezanino

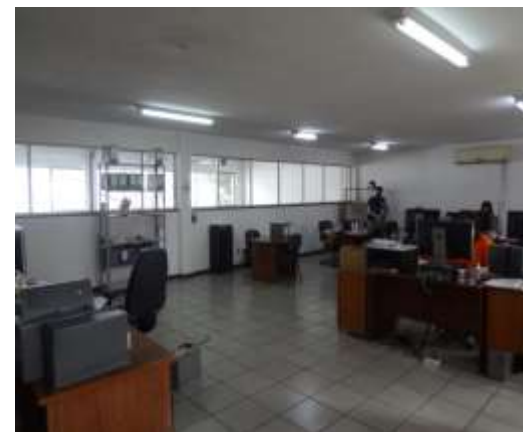


Foto 6 – Mezanino

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO II – DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Matrículas nº 67894 e 69792 da 1ª Zona do Registro
de Imóveis de Porto Alegre

Mapa de Localização do Imóvel

Regime Urbanístico do PDDUA

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Resultados Estatísticos

Equação de Regressão

Gráficos

Planilha de Dados da Pesquisa

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

1 – RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Data de referência:

12/12/2022 16:45:12

Informações complementares:

- Número de variáveis: 10
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 138
- Número de dados considerados: 137

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,922050
- Coeficiente de determinação: 0,850176
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,845635
- Fisher-Snedecor: 187,26
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,297358

Normalidade dos resíduos

- 80% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 4

2 – EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área	x	5,56	0,01	-13,40 %
• Conservação	1/x	5,76	0,01	5,70 %
• Data info	ln(x)	-23,24	0,01	9,87 %
• Localização	1/x	4,31	0,01	6,58 %
• Valor unitário	1/y			

MODA:

Valor unitário = $1 / (0,00073631625 + 5,7857365e-08 * \text{Área} + 0,0003035999 * 1/\text{Conservação} + -0,00019405438 * \ln(\text{Datainfo}) + 0,028050105 * 1/\text{Localização})$

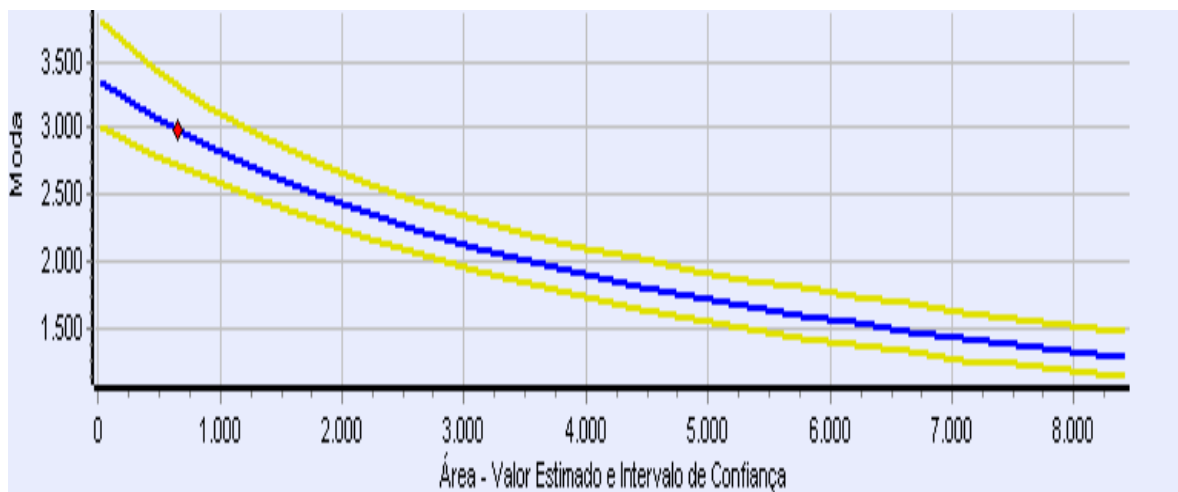
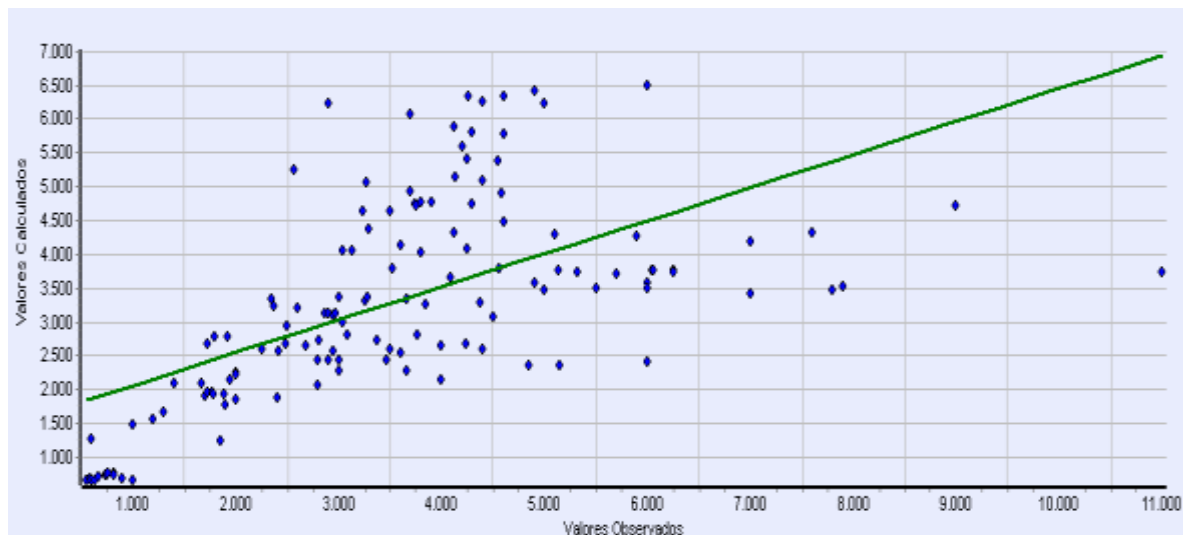
GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

3 – GRÁFICOS



GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE 29 de abril

1985.

FLS

MATRÍCULA

1

67.894

67.894

MATRÍCULA



Imóvel: O prédio nº. 997, da Avenida Ceará, com suas dependências benfeitorias, instalações e o respectivo terreno que mede 12,40m de frente, à dita avenida, por 18,00m de extensão da frente aos fundos, sendo que na altura de 13,60m da frente aos fundos, o terreno alarga para 13,00m, conservando essa largura até o fundo onde vai entestar com propriedade que é ou foi de Natalia P. Macchi; dividindo-se por um lado, com imóvel de Gaudêncio Pereira Filho, e, pelo outro lado, com dito de Sebastião R. Bittencourt. Bairro: São João. Quarteirão: Avenidas Ceará e Paraná, ruas Madrid e Arabutã.

Proprietários: José Milton Alves da Fé, comerciante sócio de empresa, e sua esposa Nilva Vieira da Fé, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, C.P.F. sob nº. 258.373.460-15, domiciliados nesta Capital.

Origem: 3 DL, fls. 114, nº. 93.811, datada de 11/03/1.967.

A esc. autorizada.

R.1/67.894

29 de abril de 1.985.

Compra e venda: Escritura pública lavrada em 09/04/1.985, no 2º Tabelionato desta Capital.

Transmitente: José Milton Alves da Fé, e sua esposa Nilva Vieira da Fé, já qualificados.

Adquirente: Idalino Frare, brasileiro, maior, solteiro, industrial C.P.F. nº. 066.045.950-72, domiciliado nesta Capital.

Valor: Cr\$32.000.000.-

A esc. autorizada.

Av.2/67.894

03 de junho de 1986.-

Demolição: Conforme requerimento datado de 06 de fevereiro de 1986 instruído com prova hábil, o prédio sob nº 997 da Avenida Ceará, foi demolido.-

A esc. autorizada.

R.3/67.894

03 de junho de 1986.-

Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 07 de fevereiro de 1986 no 1º Tabelionato desta capital.-

Transmitente: Idalino Frare, brasileiro, solteiro, maior, industrial sócio de empresa, domiciliado nesta capital, CPF sob número 066.045.950-72.-

Adquirente: Gularte & Cia.Ltda., com sede nesta capital, CGC número 92.673.292/0001-41.-

Valor: CR\$35.000.000.-

A esc. autorizada.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 26 de Setembro

de 1985.

FIS.

MATRÍCULA

1

69.792



Imóvel: O prédio sito à rua Arabutan, nº. 790, e o respectivo terreno que mede 8,80m ao sul à dita rua e 33,00m de extensão da frente ao fundo, a entestar com imóvel que é ou foi de Sebastião Bittencourt, dividindo-se, a oeste, com imóvel que é ou foi de herdeiros de José Cauduro e a leste com imóvel que é ou foi de Gaudêncio Pereira Filho. Bairro: Navegantes. Quarteirão: Avenidas Ceará, Paraná, Madrid, e rua Arabutã.

Proprietária: Nathalia Paulina Macchi, brasileira, viúva, do lar, CPF. nº. 487.043.770-87, domiciliada nesta capital.

Origem: 3-BF, fls. 110, nº. 59.329, datada de 02/06/1.955.

A esc. autorizada

R.1/69.792 26 de Setembro de 1.985.
Compra e venda: Escritura pública lavrada em 09/09/1.985, no 6º Tabelionato desta capital.

Transmitente: Nathalia Paulina Macchi, já qualificada.
Adquirente: Rocha Motta & Cia. Ltda., com sede nesta capital, CGC nº. 88.446.513/0001-71.
Valor: Cr\$40.000.000.

A esc. autorizada

R.2/69.792 30 de julho de 1986.
Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 03 de julho de 1986 no 6º Tabelionato desta capital.
Transmitente: Rocha Motta & Cia. Ltda., com sede nesta capital, CGC nº 88.446.513/0001-71.
Adquirente: Gularte & Cia. Ltda., com sede nesta capital, CGC nº 92.673.292/0001-41.
Valor: Cr\$52.000,00.

A escr. autorizada.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 PODER JUDICIÁRIO
 Reg. Imóveis 1ª Zona

CERTIFICADO, que a presente xerox com 01 páginas é cópia fiel da Matrícula nº 69.792 de Porto Alegre, 30/07/1986.

SUSANA M. WOLF
 Esc. Autorizada

CONTINUA NO VERSO

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

ENDEREÇO: AV CEARA, 997

MZ 1 UEU 6 QTR 027 BAIRRO NAVEGANTES

AV CEARA

Cadastrado

CTM 8181034

* INCIDE AREA DE ESTUDO MASTERPLAN 4 DISTRITO.ENCAMINHAR A CPU/SMAMS(CEU/SMURB) OS PROCESSOS DE APROV PROJ PARC DO SOLO E EDIFIC,EVU E LICENCAS(RECICL USO TOTAL/PARCIAL,MUROS COM ALTURA SUPERIOR AO PERMITIDO E ESTACIONAMENTO A CEU ABERTO)

* POSSÍVEL LIMITAÇÃO DE ALTURA, FACE PROXIMIDADE COM ZONA DE RESTRIÇÃO AEROPORTUÁRIA. A ALTURA MÁXIMA DO OBJETO PERMITIDA PELO DECEA ENCONTRA-SE CLICANDO NO MAPA. VALOR APENAS INFORMATIVO, O QUAL DEVERÁ SER VALIDADO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO. OBJETOS CUJA SUA CONFIGURAÇÃO FOR POUCO VISÍVEL À DISTÂNCIA, COMO POR EXEMPLO, TORRES, LINHAS ELÉTRICAS, CABOS SUSPENSOS E MASTROS, ENTRE OUTROS, OBSERVAR A PORTARIA 957/GC3-09/07/15, CAP. VII.

REGIME URBANÍSTICO

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 1	9	7	9	11

* Área de ocupação intensiva

* RECUO DE JARDIM : 4,00 m.

Indice Aproveitamento: 1,3

Volumetria

Altura Máxima: 52 m

Divisa: 12,5 m

Base: 4 m

Taxa Ocupação: 75 %

[CERTDOC] : Identificador do documento : 92AD4D81E53C4E4A9FDB03BF2909F317

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

*VERIFICAR A EXISTÊNCIA DE LIMITAÇÃO DE ALTURA MÁXIMA EM RELAÇÃO À AEROPORTOS/
HELIPONTOS.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Alinhamento 4,8m DO MEIO-FIO

Largura do logradouro 18.6 m

Pavimentação do passeio conforme decreto 17.302/2011.

Canteiros para arborização viária: largura mínima de 1,2 metros em calçadas com, no mínimo, 40% de área
vegetada, conforme Resolução COMAM 05/2006.

R ARABUTAN

Cadastrado

CTM 8080111

* INCIDE AREA DE ESTUDO MASTERPLAN 4 DISTRITO.ENCAMINHAR A CPU/SMAMS(CEU/SMURB) OS
PROCESSOS DE APROV PROJ PARC DO SOLO E EDIFIC,EVU E LICENCAS(RECICL USO
TOTAL/PARCIAL,MUROS COM ALTURA SUPERIOR AO PERMITIDO E ESTACIONAMENTO A CEU ABERTO)

* POSSÍVEL LIMITAÇÃO DE ALTURA, FACE PROXIMIDADE COM ZONA DE RESTRIÇÃO AEROPORTUÁRIA. A
ALTURA MÁXIMA DO OBJETO PERMITIDA PELO DECEA ENCONTRA-SE CLICANDO NO MAPA. VALOR
APENAS INFORMATIVO, O QUAL DEVERÁ SER VALIDADO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO. OBJETOS CUJA
SUA CONFIGURAÇÃO FOR POUCO VISÍVEL À DISTÂNCIA, COMO POR EXEMPLO, TORRES, LINHAS
ELÉTRICAS, CABOS SUSPENSOS E MASTROS, ENTRE OUTROS, OBSERVAR A PORTARIA 957/GC3-09/07/15,
CAP. VII.

REGIME URBANÍSTICO

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 1	9	7	9	11

* Área de ocupação intensiva

* RECUO DE JARDIM : 4,00 m.

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

Índice Aproveitamento:	1,3
Volumetria	
Altura Máxima:	52 m
Divisa:	12,5 m
Base:	4 m
Taxa Ocupação:	75 %

*VERIFICAR A EXISTÊNCIA DE LIMITAÇÃO DE ALTURA MÁXIMA EM RELAÇÃO À AEROPORTOS/HELIPONTOS.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Alinhamento 4,8m DO MEIO-FIO

Largura do logradouro 17.55 m

Pavimentação do passeio conforme decreto 17.302/2011.

Canteiros para arborização viária: largura mínima de 1,2 metros em calçadas com, no mínimo, 40% de área vegetada, conforme Resolução COMAM 05/2006.

AV MADRID

Cadastrado

CTM 8180127

* INCIDE AREA DE ESTUDO MASTERPLAN 4 DISTRITO.ENCAMINHAR A CPU/SMAMS(CEU/SMURB) OS PROCESSOS DE APROV PROJ PARC DO SOLO E EDIFIC,EVU E LICENCAS(RECICL USO TOTAL/PARCIAL,MUROS COM ALTURA SUPERIOR AO PERMITIDO E ESTACIONAMENTO A CEU ABERTO)

* POSSÍVEL LIMITAÇÃO DE ALTURA, FACE PROXIMIDADE COM ZONA DE RESTRIÇÃO AEROPORTUÁRIA. A ALTURA MÁXIMA DO OBJETO PERMITIDA PELO DECEA ENCONTRA-SE CLICANDO NO MAPA. VALOR APENAS INFORMATIVO, O QUAL DEVERÁ SER VALIDADO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO. OBJETOS CUJA SUA CONFIGURAÇÃO FOR POUCO VISÍVEL À DISTÂNCIA, COMO POR EXEMPLO, TORRES, LINHAS ELÉTRICAS, CABOS SUSPENSOS E MASTROS, ENTRE OUTROS, OBSERVAR A PORTARIA 957/GC3-09/07/15, CAP. VII.

REGIME URBANÍSTICO

[CERTDOC] : Identificador do documento : 92AD4D81E53C4E4A9FDB03BF2909F317

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 1	9	7	9	11

* Área de ocupação intensiva

* RECUO DE JARDIM : 4,00 m.

Índice Aproveitamento: 1,3

Volumetria

Altura Máxima: 52 m

Divisa: 12,5 m

Base: 4 m

Taxa Ocupação: 75 %

*VERIFICAR A EXISTÊNCIA DE LIMITAÇÃO DE ALTURA MÁXIMA EM RELAÇÃO À AEROPORTOS/
HELIPONTOS.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Alinhamento 4,3m DO MEIO-FIO

Largura do logradouro 16.6 m

Pavimentação do passeio conforme decreto 17.302/2011.

Canteiros para arborização viária: largura mínima de 1,2 metros em calçadas com, no mínimo, 40% de área vegetada, conforme Resolução COMAM 05/2006.

AV PARANA

Cadastrado

CTM 8180135

* INCIDE AREA DE ESTUDO MASTERPLAN 4 DISTRITO.ENCAMINHAR A CPU/SMAMS(CEU/SMURB) OS
PROCESSOS DE APROV PROJ PARC DO SOLO E EDIFIC,EVU E LICENCAS(RECICL USO
TOTAL/PARCIAL,MUROS COM ALTURA SUPERIOR AO PERMITIDO E ESTACIONAMENTO A CEU ABERTO)
* POSSÍVEL LIMITAÇÃO DE ALTURA, FACE PROXIMIDADE COM ZONA DE RESTRIÇÃO AEROPORTUÁRIA. A

[CERTDOC] : Identificador do documento : 92AD4D81E53C4E4A9FDB03BF2909F317

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

ALTURA MÁXIMA DO OBJETO PERMITIDA PELO DECEA ENCONTRA-SE CLICANDO NO MAPA. VALOR APENAS INFORMATIVO, O QUAL DEVERÁ SER VALIDADO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO. OBJETOS CUJA SUA CONFIGURAÇÃO FOR POUCO VISÍVEL À DISTÂNCIA, COMO POR EXEMPLO, TORRES, LINHAS ELÉTRICAS, CABOS SUSPENSOS E MASTROS, ENTRE OUTROS, OBSERVAR A PORTARIA 957/GC3-09/07/15, CAP. VII.

REGIME URBANÍSTICO

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 1	9	7	9	11

* Área de ocupação intensiva

* RECUO DE JARDIM : 4,00 m.

Índice Aproveitamento: 1,3

Volumetria

Altura Máxima: 52 m

Divisa: 12,5 m

Base: 4 m

Taxa Ocupação: 75 %

*VERIFICAR A EXISTÊNCIA DE LIMITAÇÃO DE ALTURA MÁXIMA EM RELAÇÃO À AEROPORTOS/HELIPONTOS.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Alinhamento 4,2m DO MEIO-FIO

Largura do logradouro 17.5 m

Pavimentação do passeio conforme decreto 17.302/2011.

Canteiros para arborização viária: largura mínima de 1,2 metros em calçadas com, no mínimo, 40% de área vegetada, conforme Resolução COMAM 05/2006.

OBSERVAÇÕES

[CERTDOC] : Identificador do documento : 92AD4D81E53C4E4A9FDB03BF2909F317

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

- * Observar os Decretos da SMAMUS 19.034/15 (vegetação) e 13.536/01 (movimento de terras).
- * Proibida a construção ou o aterro sobre a "faixa não edificável", condicionando o "habite-se". As informações referentes à existência ou não da faixa não edificável no imóvel deverão ser obtidas através da solicitação da DMI DETALHADA ou no Site da PMPA. Tais informações deverão ser confirmadas "in loco", sob a responsabilidade do requerente e anteriormente à elaboração do EVU ou Projeto arquitetônico.
- * Reservatórios de Amortecimento (RA): conforme exceções constantes no IDG 549/2022, item I, letra "a", são isentas de instalação de RA's as habitações unifamiliares (independente da área do terreno) e edificações em geral quando em terrenos com área inferior a 600m². Para as demais edificações sempre será exigida a implantação de RA's seguindo as determinações do Decreto Municipal 18.611/2014 e IDG 549/2022.
- * A emissão de Carta de Habitação e/ou Licença de Funcionamento para as atividades elencadas no Art. 3º § 1º da Lei 8.896/02 alterada pela Lei 11.685/14 (hospitais, clínicas, escolas, creches e instituições de longa permanência de idosos) deverá ser informada à SMAMS.
- * Condicionante de altura: Deverão ser submetidos à autorização do Órgão Regional do DECEA, objetos que se enquadrem na Seção I e II da Portaria Nº 957/GC3 de 09/07/2015.
- * O levantamento topográfico deverá atender o Decr. 18.906/15.
- * As referências geodésicas serão fornecidas pela UCA/CGIU/SMAMUS, sito à Av. Borges de Medeiros, 2244, ou através do link: <https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos>
- * Terrenos com área de 3.000m² ou superior, situados em zona de ocupação intensiva, estarão sujeitos a exame de consulta de viabilidade quanto ao traçado. Consultar UGDT/CDU/EL, ou através do link: <https://licenciamento.procempa.com.br>
- * Imóveis marginais a rios, lagos, lagoas e canais navegáveis da União, dos Estados ou Municípios (Lago Guaíba, Rios Gravataí e Jacuí), assim como loteamentos situados na faixa de cem metros ao longo da costa marítima e das águas navegáveis, deverão passar pelo crivo do Ministério da Marinha, através da Delegacia da Capitania dos Portos do Estado do Rio Grande do Sul, em Porto Alegre (tel.3226.1711), antes da aprovação e licenciamento junto a SMDE, conforme Ofício 0594 de 07/07/1987 do Ministério da Marinha.

[CERTDOC] : Identificador do documento : 92AD4D81E53C4E4A9FDB03BF2909F317

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

* Os imóveis com frente para a faixa marginal do lago Guaíba, rios Gravataí e Jacuí, deverão atender a faixa de preservação, a contar do nível médio das enchentes ordinárias, conforme dispõe a Resolução 303/2002 do CONAMA. O requerente deverá contactar a Superintendência da Porto de Rio Grande (SUPRG) (tel. 3288.9200), para que esta linha seja determinada em relação às divisas do imóvel. Assim sendo, o lago Guaíba baseado na alínea "b", Inciso II do Art. 4º do Código florestal (Lei Federal 12651/12) delimita que a Área de Preservação Permanente no entorno dos lagos e das lagoas, em faixa mínima nas zonas urbanas é de 30,00 metros.

* Imóvel sem frente para logradouro cadastrado, não poderá receber edificação ou parcelamento do solo, sob qualquer modalidade (Art. 153 da L.C. 434/99 modificada pela L.C. 646/10).

* Para protocolização de projeto de condomínios por unidades autônomas acima de dez unidades é necessário consulta prévia à SMIM .

* AO LONGO DAS ÁGUAS CORRENTES E DORMENTES E DAS FAIXAS DE DOMÍNIO PÚBLICO DAS RODOVIAS E FERROVIAS, SERÁ OBRIGATÓRIA A RESERVA DE UMA FAIXA NÃO-EDIFICÁVEL DE 15 METROS DE CADA LADO, SALVO MAIORES EXIGÊNCIAS DA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA, (REDAÇÃO DADA PELA LEI nº 10.932 DE 2004).

PLANILHA DE DADOS DA PESQUISA

							*	*	*	*	*		
Dado	Endereço	Observação	Área	Conserva	Data info	Localização	Loc 1	Loc 2	Loc 3	Loc 4	Loc 5	Valor unitário	
1	Andradas próx. João Manoel CENTRO	Mr Cons.3212-6420	1.600,00	2	1	73	1	0	0	0	0	750,00	
2	Independência próx. Ramiro	Bueno Imóv.: 3333-3228	4.500,00	2	1	73	1	0	0	0	0	550,00	
3	Siqueira Campos, 1171	Exame Imóv.: 3332-4844	2.270,00	2	1	73	1	0	0	0	0	661,00	
4	Venancio Aires, 77	3334-6477	1.300,00	2	1	73	1	0	0	0	0	740,00	
5	Andradas, 860	3334-6477	1.000,00	3	1	73	1	0	0	0	0	1.300,00	
6	Alberto Bins	MR Cons. 32126420	1.600,00	3	1	73	1	0	0	0	0	815,00	
7	Conceição, 442 e 434	Guarida: 3327-9002	1.749,00	1	1	73	1	0	0	0	0	630,00	
8	Sete de Setembro, 1156	Créd. Real: 3214-1414	1.600,00	2	1	73	1	0	0	0	0	815,00	
9	Barros Cassal, 168	AGM: 3337-8969	1.500,00	1	1	73	1	0	0	0	0	600,00	
10	Gerônimo Coelho, 107	DRB Imóv.: 3311-4410	1.313,00	1	1	73	1	0	0	0	0	590,00	
11	André da Rocha	Silva: 3228-8024	439,00	2	1	73	1	0	0	0	0	755,00	
12	João Manoel, 315	Guarida: 3327-9002	360,00	1	1	73	1	0	0	0	0	900,00	
13	7de Setembro,1109e1123	Guarida: 3327-9002	5.023,00	1	120	73	1	0	0	0	0	600,00	
14	Salgado Filho prox. B.Medeiros Centr	Máfer Imóv.- Cód.MF19140	822,00	2	160	73	1	0	0	0	0	3.041,00	
15	Duque de Caxias - Cód.87462	Aux. Predial: 34664488	2.473,00	3	160	73	1	0	0	0	0	4.000,00	
16	José Montauri - Cód.38841	Ducati: 3024-5555	47,00	3	160	73	1	0	0	0	0	7.000,00	
17	Próx. Catedral - Cód.LC 04311	www.leandrocidadeimóveis.cc	1.800,00	2	160	73	1	0	0	0	0	2.950,00	
18	Farrapos, 119 - Próx. rua da Conceição	Aux.Pred:32161187-Cd86468	1.200,00	2	160	73	1	0	0	0	0	3.085,00	
19	Otávio Rocha - Cód. CR13096	Imob. Créd.Real:3214-1476	157,00	2	160	73	1	0	0	0	0	3.000,00	
20	Centro próx. Borges - Cód.11031	Buzz Intelig.Imob: 33339006	600,00	2	160	73	1	0	0	0	0	2.950,00	
21	Gen.Câmara próx.Riach - Cód.HR7965	Imob. Hornero: 33337878	1.358,00	2	160	73	1	0	0	0	0	3.370,00	
22	Oswaldo Aranha - Cód. 194653	Comerlato.com: 33579400	260,00	2	160	73	1	0	0	0	0	3.260,00	
23	Centro c/7pav.	ZH-18.8.13 - F:9956-4978	2.200,00	1	160	73	1	0	0	0	0	1.900,00	
24	Fco.Trein prox.A.Brasil LojasC.REDETO	Máffer Imóveis	304,00	1	120	99	0	1	0	0	0	2.900,00	
25	Assis Brasil P.Areia	Guarida Imóveis	130,00	2	143	99	0	1	0	0	0	3.230,00	
26	Assis Brasil próx.Shopping Bourbon	Diretriz Adm. Imóveis	304,00	1	120	99	0	1	0	0	0	3.000,00	
27	Assis Brasil " " "	Ducati Imóveis	67,00	2	143	99	0	1	0	0	0	3.750,00	
28	Assis Brasil " " "	Dojope Imóv: 3013-9858	30,00	2	143	99	0	1	0	0	0	3.800,00	
29	Assis Brasil esq. Umbú	Garcia Imóveis: 3040-3033	121,00	2	143	99	0	1	0	0	0	3.500,00	
30	Assis Brasil, 2650/Loja 10	No local	30,00	2	143	99	0	1	0	0	0	3.900,00	

31	Assis Brasil, 2650/Loja 05	Dario/compr/jf	42,77	2	143	99	0	1	0	0	0	3.741,00	
32	Itaúna esq.3deOut Pavilhão-SARANDI	Garcia Imóv:3014-9000	350,00	1	143	56	0	0	1	0	0	1.300,00	
33	Laudelino Freire 50m A.Brasil	Garcia Imóv:3014-9000	550,00	1	120	56	0	0	1	0	0	1.200,00	
34	Fco.Silveira Bitencourt 100m A.Brasil	Alto da Bronze: 3333-2261	1.210,00	1	120	56	0	0	1	0	0	995,00	
35	Próx. Sertório	3362-2252	600,00	1	120	56	0	0	1	0	0	1.200,00	
36	Próx. Ceasa	8450-5000	300,00	2	120	56	0	0	1	0	0	1.400,00	
37	José Paris próx.FIERGS - Cód.260	Evov Inv. Imob. 3092-0707	1.050,00	2	160	56	0	0	1	0	0	1.942,00	
38	Assis Brasil esq.João Luderitz-Cd.CT956	Imob. Costi: 3012-2222	689,64	2	160	56	0	0	1	0	0	2.000,00	
39	Benjamin Constant, Lojas-SÃO JOÃO	LM imóveis:3333-1991	28,00	3	126	81	0	0	0	1	0	3.035,00	
40	Cristóvão Colombo próx.Bordini	City Imóv.: 3337-5001	360,00	3	143	81	0	0	0	1	0	3.600,00	
41	Cristóvão Colombo	Máffer: 3024-9000	228,00	2	126	81	0	0	0	1	0	2.368,00	
42	São João - Prédio	3315-4853	540,00	1	126	81	0	0	0	1	0	1.667,00	
43	Felipe Neri esq. Silva Jardim	9969-2031	65,00	3	126	81	0	0	0	1	0	3.800,00	
44	São Pedro próx. B.Constant	Máffer Imóveis: 3024-9000	187,14	2	126	81	0	0	0	1	0	3.850,00	
45	Ernesto Alves, 273 Floresta	BR-Elem: 3221-7588	60,00	2	126	81	0	0	0	1	0	3.660,00	
46	Pedro Santa Helena prédio-V.JARDIM	www.portoalegreimoveis.com	239,00	1	145	65	0	0	0	0	1	1.883,00	
47	Souza Lobo esq.Barão de Bagé "	P&B Imóveis:3341-4040	158,00	1	145	65	0	0	0	0	1	1.772,00	
48	Passo das Pedras P.Pedras	Cia. do Imóvel RS	130,00	2	145	65	0	0	0	0	1	1.923,00	
49	Pr. Adda M.de Moraes(cód.PA5658) ITÚ	vivareal.com.br:Pronto Imóve	161,00	3	145	65	0	0	0	0	1	2.600,00	
50	Rua Páscoa B.Jesus	Noblesse: 3230-1111	347,00	2	145	65	0	0	0	0	1	1.730,00	
51	Saturnino de Brito V.Jardim	Noblesse: 3230-1111	788,00	1	1	65	0	0	0	0	1	1.000,00	
52	Marcos Fichbein V.Ipiranga	Noblesse: 3230-1111	365,00	2	145	65	0	0	0	0	1	2.490,00	
53	Próx. Av.Protásio Alves P.Alves	Guarida Imóveis: 3227-9002	180,00	1	145	65	0	0	0	0	1	1.780,00	
54	Protásio Alves,8600 "	Luiz/corr:3347-2116	150,00	1	145	65	0	0	0	0	1	1.730,00	
55	Protásio Alves, 8575 "	Luiz/corr/jf:3347-2116	321,00	1	145	65	0	0	0	0	1	1.700,00	
56	W. Escobar-Cód.2610 TRISTEZA	www.dimovel.com.br	29,46	3	145	100	0	0	0	0	0	6.000,00	
57	Otto Niemeyer próx.Wenceslau "	Cód.162795 - CréditoReal	23,14	2	126	100	0	0	0	0	0	4.127,00	
58	Jataí esq. Butuí - Cód.169549 Cristal	www.creditoreal.com.br	80,00	1	126	100	0	0	0	0	0	2.250,00	
59	Pinheiro Borba - Cód.82934 "	"	367,00	3	145	100	0	0	0	0	0	4.600,00	
60	Pe.J.Batista Reus,3317/101 TRISTEZA	Cód.165207 "	22,36	2	145	100	0	0	0	0	0	4.580,00	
61	Pe.Reus, 3309/Loja 102 "	" "	27,16	2	145	100	0	0	0	0	0	4.580,00	
62	Pe.Reus, 3285/Loja 105 "	" "	27,16	2	145	100	0	0	0	0	0	4.580,00	
63	Bairro Tristeza "	Prodomo.institucional.ws	28,00	1	120	100	0	0	0	0	0	3.600,00	

64	Wenceslau Escobar(ShoppingTrade) "	www.foxterciaimobiliaria.com	93,00	3	145	100	0	0	0	0	0	4.600,00	
65	Otto Niemeyer próx.Wenceslau "	Cód.17262 www.luagge.com.b	28,14	1	145	100	0	0	0	0	0	3.770,00	
66	Sertório próx.BIG_Cód.55842.001S.Pedr	www.guarida.com.br	53,80	2	175	65	0	0	0	0	1	2.970,00	
67	Av.do Forte,1544/01 V.Ipiranga	"/jf	31,80	2	175	65	0	0	0	0	1	2.900,00	
68	Berlim, 290/Loja 101 S.Geraldo	Carlo/Zcafé/jf: 8122-2404	82,09	1	175	81	0	0	0	1	0	2.415,00	
69	Jataí, 409/Loja 02 Cristal	Fenalte Imóv.: 9169-9005	68,00	2	175	100	0	0	0	0	0	4.118,00	
70	Jataí, 413/Loja 01 "	Ruth/jf: 8166-6697	41,84	1	175	100	0	0	0	0	0	2.868,00	
71	João Pessoa_cód.0767 LOJAS_C.Baixa	www.altodabronze.com.br	50,00	2	180	73	1	0	0	0	0	11.000,00	
72	próx.Aureliano F.Pinto_cód.128718 "	www.vivareal.com.br	32,00	1	180	73	1	0	0	0	0	6.000,00	
73	Próx.J.do Patrocínio_cód.6678313 "	www.penseimoveis.com.br	265,00	2	180	73	1	0	0	0	0	6.000,00	
74	"_cód.7834799 "	"	37,00	1	175	73	1	0	0	0	0	5.150,00	
75	"_cód.105760 "	www.foxterciaimobiliaria.com	94,00	1	175	73	1	0	0	0	0	4.851,00	
76	José do Patrocínio_cód.19342 "	www.auxiliadorapredial.com.b	290,00	1	175	73	1	0	0	0	0	3.660,00	
77	C.Baixa_cód.378987 "	www.imovelpratico.com.br	60,00	2	180	73	1	0	0	0	0	5.323,00	
78	"_cód.346575 "	"	32,00	2	180	73	1	0	0	0	0	6.250,00	
79	"_cód.402727 "	"	36,97	2	180	73	1	0	0	0	0	5.140,00	
80	Tv. Pesqueiro_cód.407300 "	"	33,00	2	180	73	1	0	0	0	0	6.060,00	
81	Próx.Tribunal Alçada_cód.328623 "	"	24,50	2	180	73	1	0	0	0	0	6.040,00	
82	Assis Brasil próx.Ibirici_cód.850 P.Areia	www.vivareal.com.br	47,00	2	188	99	0	1	0	0	0	4.255,00	
83	Arthur F.Carneiro_cód.CS31004943 "	www.creditoreal.com.br	300,00	2	188	99	0	1	0	0	0	4.300,00	
84	Ações próx.A.Brasil_cód.MF20226 "	"	90,00	2	188	99	0	1	0	0	0	2.900,00	
85	A.Brasil próx.Shopping_cód.CR16415 "	"	92,05	2	188	99	0	1	0	0	0	5.000,00	
86	Com. Azevedo_cód.IM09487065 Florest	www.zapimoveis.com.br	351,00	2	200	73	1	0	0	0	0	4.558,00	
87	Barros Cassal_cód.IM07282524 "	"	2.100,00	2	200	73	1	0	0	0	0	2.810,00	
88	Alb.BinsXC.Colomb_IM07770588 Centro	"	400,00	2	200	73	1	0	0	0	0	6.250,00	
89	Júlio de Castilhos_cód.IM010175641 "	"	4.160,00	2	200	73	1	0	0	0	0	2.800,00	
90	Demétrio Ribeiro_cód.IM07576168 "	"	913,00	2	200	73	1	0	0	0	0	3.286,00	
91	Ipiranga,3377 J.Carvalho	www.imovelweb.com.br	42,00	2	209	65	0	0	0	0	1	6.000,00	
92	Bento Gonçalves,4780 "	"	55,00	2	209	65	0	0	0	0	1	5.500,00	
93	B.Gonçalves próx.Igreja S.Jorge "	"	96,00	2	209	65	0	0	0	0	1	7.800,00	
94	Bento Gonçalves_cód.157950 "	"	157,00	2	209	65	0	0	0	0	1	7.000,00	
95	Ipiranga_cód.LO0007 "	"	24,00	2	209	65	0	0	0	0	1	7.900,00	
96	Av.Ceará,980_164614 S.João-Nav-S.Ger	www.vivareal.com.br	300,00	2	237	81	0	0	0	1	0	2.567,00	

97	Av.São Paulo,230_cód.CO8102	"	"	1.277,00	2	237	81	0	0	0	1	0	3.132,00	
98	Av.Pátria,760_cód.107727	"	"	519,00	2	237	81	0	0	0	1	0	3.690,00	
99	S.João próx.Aeroporto_cód.652	"	"	969,00	2	237	81	0	0	0	1	0	3.294,00	
100	Av.Brasil,1010_cód.EL56355793	"	"	219,00	2	237	81	0	0	0	1	0	4.543,00	
101	Av.Ceará,1276_cód.285501	"	"	600,00	1	237	81	0	0	0	1	0	1.800,00	
102	Av.Ceará,1213_cód.268012	"	"	200,00	2	237	81	0	0	0	1	0	4.250,00	
103	Augusto Severo,482_175924	"	"	935,00	1	237	81	0	0	0	1	0	2.680,00	
104	Av.Brasil,922_cód.79995	"	"	1.564,00	2	237	81	0	0	0	1	0	3.517,00	
105	Av.Pará,1297_cód.9890008	"	"	428,00	2	237	81	0	0	0	1	0	3.271,00	
106	Arabutan,266_cód.225905	"	"	8.412,00	1	237	81	0	0	0	1	0	1.850,00	
107	Av.Ceará,1070_cód.198236	"	"	363,00	2	237	81	0	0	0	1	0	4.132,00	
108	Av.Cairú,737_cód.FE3748	"	"	251,00	1	237	81	0	0	0	1	0	2.500,00	
109	Andradas,1121_cód.16RVLjl	Centro	www.vivareal.com.br	1.533,00	2	237	73	1	0	0	0	0	2.350,00	
110	" ,885_Cj-EL50875148	"	"	3.111,00	1	237	73	1	0	0	0	0	2.000,00	
111	Cristóvão Colombo_Cód.MI1050 Florest	"	"	600,00	2	237	73	1	0	0	0	0	4.250,00	
112	Com. Azevedo,64_Cj_EL50873738	"	"	2.909,00	1	237	73	1	0	0	0	0	2.400,00	
113	Ernesto Alves,169_Cj-EL50868896	"	"	2.000,00	2	237	73	1	0	0	0	0	4.500,00	
114	Gaspar Martins,286_Cj-EL50874807	"	"	1.338,00	2	237	73	1	0	0	0	0	5.000,00	
115	Alberto Bins_cód.CM7274	Centro	"	1.074,00	2	237	73	1	0	0	0	0	4.090,00	
116	Duque de Caxias	"	www.zapimoveis.com.br	3.459,00	2	237	73	1	0	0	0	0	3.470,00	
117	Jerônimo Coelho	"	www.zapimoveis.com.br	1.600,00	2	237	73	1	0	0	0	0	4.375,00	
118	Voluntários da Pátria_2946313765	"	www.imovelweb.com.br	1.199,00	2	237	73	1	0	0	0	0	4.900,00	
119	João Pessoa,1026	Centro	Ebsa Imóv.:99688-8916	883,00	2	275	73	1	0	0	0	0	5.100,00	
120	Conde de P.Alegre	Floresta	One Imóv.:4001-2121	900,00	2	275	73	1	0	0	0	0	5.900,00	
121	Demétrio Ribeiro	Centro	Crédito Real:99548-8710	871,00	1	275	73	1	0	0	0	0	3.500,00	
122	Rua da Conceição,400	"	Bing Imóv.:3337-5122	888,00	1	275	73	1	0	0	0	0	4.400,00	
123	Riachuelo,1257	"	Boleto Imóv.:3381-7800	3.300,00	2	275	73	1	0	0	0	0	4.242,00	
124	Sete de Setembro	"	Freire Imóv.:3396-4488	4.951,00	2	275	73	1	0	0	0	0	4.000,00	
125	Andradas,1512	"	Persona Imóv.:3224-4266	1.380,00	3	275	73	1	0	0	0	0	9.000,00	
126	Riachuelo, 1238	"	Lopes LRT:3076-9800	1.500,00	2	275	73	1	0	0	0	0	5.700,00	
127	Gal. Câmara,249	"	Cilar Imóv.:3337-4666	860,00	2	275	73	1	0	0	0	0	7.600,00	
128	Julio de Castilhos,596	"	Aux.Predial:3337-0303	703,00	2	275	73	1	0	0	0	0	4.600,00	
129	Benjamin Constant,422	S.João	Imob.Kotel:3279-5844	2.700,00	1	275	81	0	0	0	1	0	2.000,00	

130	São Pedro, 618	"	Imob.Libertas:3022-0200	2.000,00	1	275	81	0	0	0	1	0	2.800,00	
131	Cons. Travassos,318	"	Imob.Maffer:3024-9000	1.160,00	2	275	81	0	0	0	1	0	4.300,00	
132	Farrapos, 629	"	Imob.Sperinde:3208-4040	904,00	2	275	81	0	0	0	1	0	4.400,00	
133	Santos Dumont,984	"	Aux.Predial:3337-0303	2.500,00	1	275	81	0	0	0	1	0	3.000,00	
134	Ceará	"	Alan Sérgio:8038-113	200,00	2	275	81	0	0	0	1	0	4.900,00	
135	Zamenhoff, 247	"	Carlos Carvalho:99483-3093	601,00	2	275	81	0	0	0	1	0	4.200,00	
136	Benjamin Constant,727	"	Crédito Real:3095-6304	348,00	2	275	81	0	0	0	1	0	3.700,00	
137	Buarque de Macedo,526	"	"	270,00	2	275	81	0	0	0	1	0	4.400,00	
138	Souza Reis, 1554	"	"	600,00	2	275	81	0	0	0	1	0	4.200,00	

[illegible]

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		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	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	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
4	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
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	10%	20%	30%
7	Nível de Significância máximo nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%
Total de pontos obtidos		18		

GRAU ATINGIDO	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7 com os demais no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: **GII**

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

GRAU DE PRECISÃO

PRECISÃO DA ESTIMATIVA DO VALOR

VALOR CENTRAL ESTIMADO NO MODELO DE REGRESSÃO		2.995,25
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	2.726,30
	MÁXIMO	3.323,07
Desvios relativos do intervalo ao valor estimado	MÍNIMO	-8,97
	MÁXIMO	10,94
AMPLITUDE TOTAL		19,91

Descrição	GRAU ATINGIDO		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤30%	30%-50%	>50%

GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO: **G III**