

LAUDO DE AVALIAÇÃO VALOR LOCATIVO

DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO REFERENTE AO PRÉDIO NA AV. CEARÁ Nº 997.

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

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

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: 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.

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

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.

O imóvel possui frente para duas ruas, é meio de quadra, plano e de forma irregular.

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

Para realização do presente trabalho, realizamos vistoria no local em 30/11/2022 com o objetivo de verificar a localização e características concernentes ao imóvel, permitindo assim, a base e as condições necessárias à elaboração do referido trabalho.

INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Na apreciação econômica do valor locativo do referido local, 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 dos dados amostrais, por haver suficiente disponibilidade de dados de mercado e ser mais adequado à recomendação da citada Norma Técnica.

A pesquisa efetuada baseou-se em dados coletados de imóveis em oferta para locação nas imediações, no mercado imobiliário de Porto Alegre, utilizando como fonte: imobiliárias e anúncios publicados na mídia.

Os procedimentos adotados para determinação do valor locativo baseiam-se na vistoria realizada, na pesquisa adequada de dados de mercado e nos cálculos e modelos matemáticos utilizados através do Método acima citado, cujo desenvolvimento está apresentado e desenvolvido em anexo.

TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

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

Área; Padrão; Data info; e Valor Unitário.

- A variável “Área” representa a área total de cada imóvel pesquisado, expressa em m², com intervalo de variação de 40,00 a 4.781,00.
- A variável "Padrão" indica o padrão do imóvel e da infraestrutura existente no prédio (áreas de uso comum), variando de 1 a 3, da seguinte forma:
 - 1 - Baixo
 - 2 - Normal

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 – Alto

- 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 "Valor Unitário" corresponde ao valor de locação mensal do imóvel dividido pela sua área privativa, expressa em R\$ (Reais), com intervalo de variação de 12,00 a 40,50.

A planilha de Dados da Pesquisa está no Anexo III

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM: Para o valor locativo procurado do imóvel, foram encontrados valores conforme projetado no Relatório Inferencial abaixo:

Data de referência:

14/12/2022 10:28:20

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço: Av. Ceará, 997

Complemento: Prédio Comercial

Município: Porto Alegre UF: RS

Dados do imóvel avaliado:

- Área 650,00
- Padrão 1
- Data info 275

Valores da Moda para 80 % de confiança

- V.unitário Médio: $20,28 \times 650,00 = R\$ 13.182,00$
- V.unitário Mínimo: $18,16 \times 650,00 = R\$ 11.804,00$
- V.unitário Máximo: $22,40 \times 650,00 = R\$ 14.560,00$

Precisão: Grau III

Moda – Equação de Regressão

$V.\text{unitário} = -40,200175 + -1,2030495 * \ln(\text{Área}) + 9,6528901 * \text{Padrão} + 0,21316249 * \text{Data info}$

Os resultados estatísticos estão no Anexo III.

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

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

valor unitário Médio calculado para o intervalo, encontramos o seguinte valor mensal para locação do referido imóvel:

$$\text{R\$ } 20,28/\text{m}^2 \times 650,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 13.182,00$$

Portanto, o valor locativo mensal obtido para o referido imóvel é de **R\$ 13.182,00** (Treze mil, cento e oitenta e dois reais).

Porto Alegre, 14 de dezembro de 2022.

Jarbas Ortiz Fialho
Engº Civil - CREA/RS 010984

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

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

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Resultados Estatísticos

Equação de Regressão

Planiha 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

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

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



Foto 1 – Fachada pela Av. Ceará nº 997



Foto 2 – Fachada pela Rua Arbutan nº 790



Foto 3 - Vista interna _Pavimento térreo



Foto 4 - Vista interna _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

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

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

RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Data de referência:

14/12/2022 10:59:43

Informações complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 40
- Número de dados considerados: 40

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,874172
- Coeficiente de determinação: 0,764177
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,744525
- Fisher-Snedecor: 38,89
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,764177

Normalidade dos resíduos

- 72% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 97% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área	ln(x)	-1,32	19,63	-3,18 %
• Padrão	x	9,65	0,01	7,93 %
• Data info	x	5,13	0,01	36,30 %
• V.unitário	y			

MODA:

V.unitário = -40,200175 + -1,2030495 * ln(Área) + 9,6528901 * Padrão + 0,21316249 * Data info



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

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

67.894



PORTO ALEGRE 29 de abril

1985.

FLS

MATRÍCULA

1

67.894

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 Matricula nº 69.792
 Porto Alegre, 30/07/1986.

SUSANA M. WOLF
 Esc. Autorizada

CONTINUA NO VERSO

LOCAÇÃO - Planilha de Dados da Pesquisa						
Dado	Endereço	Observação	Área	Padrão	Data info	V.unitário
1	Benj. Constant,696_cód.L304 São João	www.vivareal.com.br	240,00	2	237	13,00
2	Ceará. _cód.ONE8242	www.vivareal.com.br	660,00	3	237	30,00
3	Ceará,584_cód.EL5635468	"	1.000,00	1	237	15,00
4	Ceará,247_cód.L5902	"	400,00	1	237	12,00
5	Pereira Franco,358_cód.L466	"	40,00	1	237	15,00
6	Cairú,1207_cód.L1825001	"	420,00	2	237	23,50
7	Av. Brasil,1150_cód.284129	"	583,00	3	237	30,00
8	Cristóvão Colombo,2690_cód.FE6344	"	551,00	3	237	29,00
9	São João _cód.2212	"	450,00	1	237	16,00
10	Benjamin Constant,386_cód.L00129	"	190,00	2	237	29,00
11	" ,316_cód.31039	"	90,00	2	237	19,00
12	Sertório,1504_cód.31422	"	204,00	2	237	27,00
13	" , _cód.CM5262	"	750,00	2	237	20,00
14	Navegantes _cód.8959	"	332,00	2	237	24,00
15	Av. Pernambuco,1117_cód.17758	"	330,00	2	237	24,00
16	Dona Margarida _cód.CM9733	"	900,00	2	237	18,00
17	Cairú,737_cód.16230	"	200,00	1	237	15,00
18	" ,712_cód.L3630	"	260,00	1	237	13,00
19	Av. França _cód.2958	"	350,00	2	237	23,00
20	Navegantes _cód.L00043	"	242,00	2	237	20,00
21	Dona Margarida próx.Ceará_cód.L80	"	900,00	2	237	21,00
22	Benjamin Constant, _cód.4776	"	157,00	2	237	29,00
23	" , _cód.CM11731	"	180,00	2	237	17,00
24	São João _cód.L00054	"	285,00	3	237	40,00
25	Av. Paraná,1095_cód.1095	"	417,00	2	237	24,00
26	Av. Brasil,459_cód.L4300	"	600,00	3	237	30,00
27	São Pedro,834_cód.LI50877460	"	299,00	2	237	25,00
28	" ,844_cód.L00037	"	320,00	2	237	19,00
29	Assis Brasil,263_cód.15624	"	128,00	3	237	39,00
30	Benj. Constant,1440_cód.L21018886	"	291,00	3	237	31,00
31	Av. Ceará, 10_cód.LOC092 S.João	www.vivareal.com.br	375,00	2	275	26,67
32	Benj.Constant,650_cód.1932 "	"	325,00	2	275	36,90
33	Av.Ceará_cód.CM25229 "	"	358,00	2	275	30,17
34	" _cód.CM16265 "	"	605,00	2	275	24,79
35	" ,235_cód.33601 "	"	635,00	1	275	16,00
36	Sertório,1620_cód.L00048 "	"	850,00	2	275	29,40
37	Edu Chaves,369_cód.338862 "	"	4.781,00	3	275	40,50
38	São João_cód.L3239 "	"	552,00	1	275	22,65
39	Tv.Azevedo,281_cód.14386 "	"	414,00	2	275	36,20
40	Crist.Colombo,1979_acód.PR0046 "	"	350,00	3	275	37,14

[illegible]