



*[Handwritten signature]*

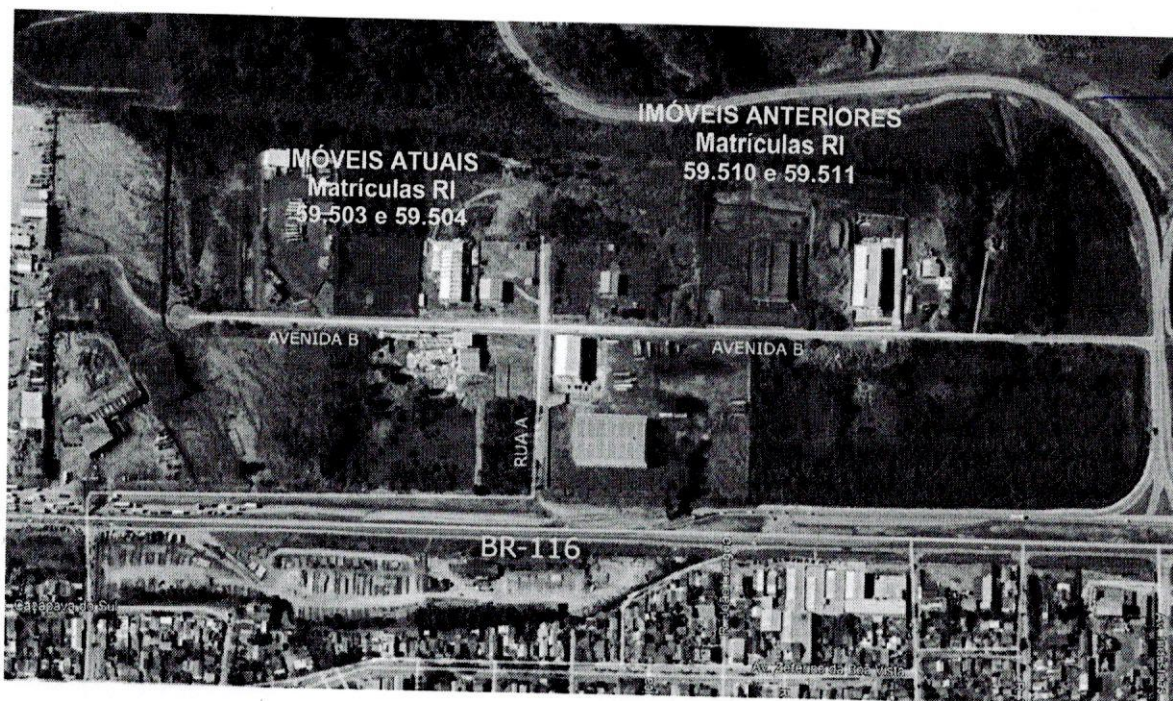
## JUSTIFICATIVA DE REUTILIZAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE CONCESSÃO

### 1. Objetivo Geral do Trabalho

O presente trabalho visa defender a REUTILIZAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, elaborado pela arquiteta e urbanista Rosane Saraiva Castanho Dagani, CAU RS A90.595-0, RRT nº 6321576 na data de 24 de outubro de 2017, que avaliou imóveis referentes aos lotes 04 (quatro) e 05 (cinco) da quadra "E" da Área de Desenvolvimento Econômico do Município de Guaíba, objeto das matrículas do Registro de Imóveis nºs 59.510 de 09 de junho de 2015 e 59.511 de 09 de junho de 2015, localizadas na Avenida B da Área de Desenvolvimento Econômico do Município de Guaíba, a fim de subsidiar **NOVA** proposta de concessão de áreas entre particulares e o Município, considerando a proximidade entre as áreas avaliadas pelos Laudos supracitados e as novas áreas que o Município tenciona conceder no presente momento.

### 1.1. Localização dos imóveis envolvidos;

Os imóveis anteriores objetos do Laudo de Avaliação Técnica eram objeto das matrículas nºs 59.510 de 09 de junho de 2015 e 59.511 de 09 de junho de 2015, com 6.256,52m<sup>2</sup> (seis mil duzentos e cinquenta e seis metros e cinquenta e dois decímetros quadrados) e 6.078,15m<sup>2</sup> (seis mil e setenta e oito metros e quinze decímetros quadrados) respectivamente, com benfeitorias de acesso, guarita e pavilhão do tipo industrial com área construída aproximada de 2.500,00m<sup>2</sup>, porém por solicitação da contratante o valor das benfeitorias e da edificação não foi considerada para efeitos desta avaliação, portanto o valor desta avaliação refere-se somente ao valor dos lotes. Ambos os lotes encontram-se no interior da malha consolidada da cidade, localizados conforme croqui abaixo e totalmente caracterizados na cópia do laudo em anexo, assim descritos: *"terreno aplainado, em nível acima do logradouro, sem delimitação física de suas confrontações e superfície seca"*.



CM, MIN. GUAÍBA/RECEBIM 18/Jul/2019 15:57 0.8348 2/7

PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>

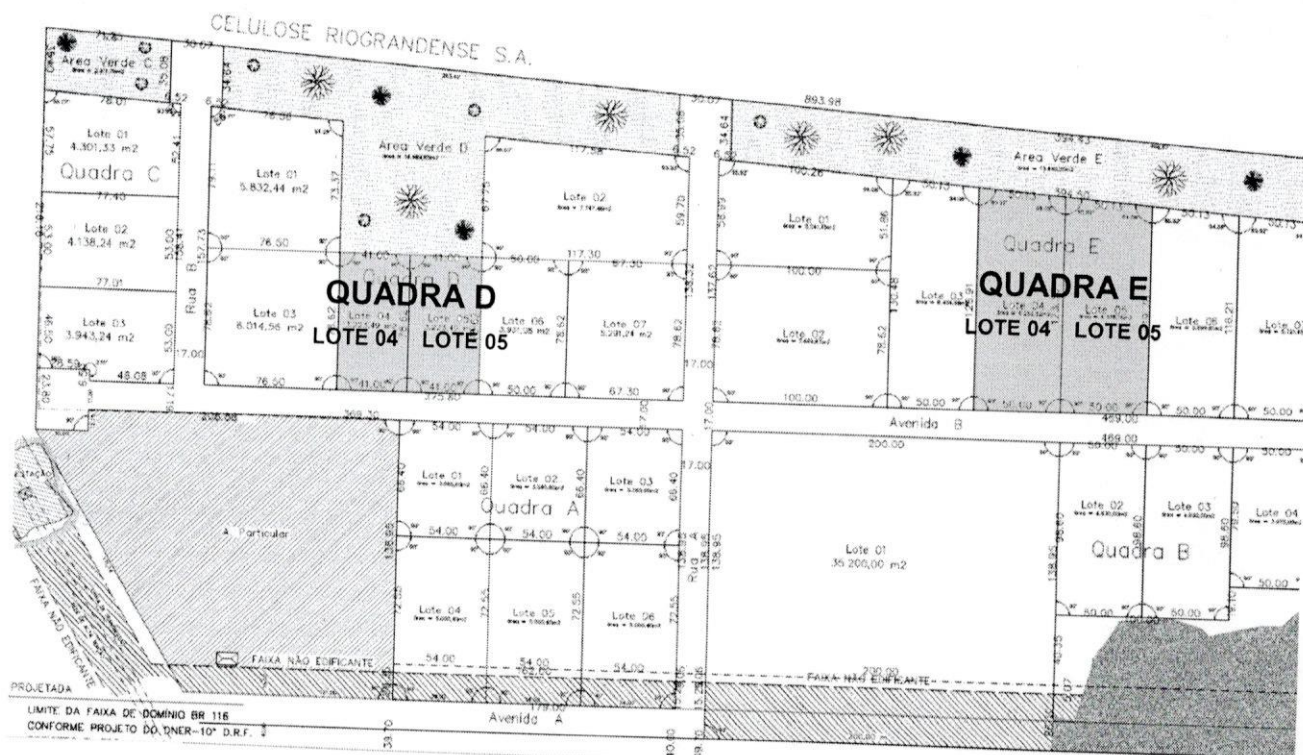
CODIGO DO DOCUMENTO: 011802

CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6





Os atuais imóveis que se pretende conceder, situam-se a uma distância de 284,30m (duzentos e oitenta e quatro metros e trinta centímetros) dos anteriores, em quadras contíguas (quadras "E" e "D") da mesma zona e com frente para o mesmo logradouro (Avenida B) conforme vemos na imagem que segue:



## 1.2. Características físicas dos novos imóveis a conceder

O imóvel da matrícula do Registro de Imóveis nº 59.503 de 09 de junho de 2015, constituído do **lote 04 (quatro) da quadra D**, de formato retangular, com uma área superficial de 3.223,49m<sup>2</sup> (três mil duzentos e vinte e três metros e quarenta e nove decímetros quadrados), localizado no quarteirão formado pelas Ruas A e B, Avenida B e Área Verde D, distante 76,50m (setenta e seis metros e cinquenta centímetros) da esquina formada pela Rua B e Avenida B, que lhe fica a nordeste, com as seguintes medidas e confrontações: frente, ao noroeste por 41,00m (quarenta e um metros) com a Avenida B; fundos ao sudeste por 41,00m (quarenta e um metros) na divisa com a Área Verde D; lado direito, a sudoeste, por 78,62m (setenta e oito metros e sessenta e dois centímetros) com o lote 05 (cinco); e lado esquerdo, a nordeste, por 78,62m (setenta e oito metros e sessenta e dois centímetros) com o lote 03 (três), com ângulo interno reto entre todos os segmentos; é plano, ao nível da rua, sem vegetação presente, seco, não constituindo área passível de alagamento, de propriedade do Município de Guaíba.

O imóvel da matrícula do Registro de Imóveis nº 59.504 de 09 de junho de 2015, constituído do **lote 05 (cinco) da quadra D**, de formato retangular, com uma área superficial de 3.223,49m<sup>2</sup> (três mil duzentos e vinte e três metros e quarenta e nove decímetros quadrados), localizado no quarteirão formado pelas Ruas A e B, Avenida B e Área Verde D, distante 117,50m (cento e dezessete metros e cinquenta centímetros) da esquina formada pela Rua B e Avenida B, que lhe fica a nordeste, com as seguintes medidas e confrontações: frente, ao noroeste por 41,00m (quarenta e um metros) com a Avenida B; fundos ao sudeste por 41,00m (quarenta e um metros) na divisa com a Área Verde D; lado direito, a sudoeste, por 78,62m (setenta e oito metros





e sessenta e dois centímetros) com o lote 06 (seis); e lado esquerdo, a nordeste, por 78,62m (setenta e oito metros e sessenta e dois centímetros) com o lote 04 (quatro), com ângulo interno reto entre todos os segmentos; é plano, ao nível da rua, sem vegetação presente, seco, não constituindo área passível de alagamento, de propriedade do Município de Guaíba.

**Portanto, podemos concluir com segurança técnica, que os imóveis que se pretende conceder, além de próximos, tem as mesmas características físicas dos concedidos anteriormente.**

### 1.3. Caracterização das alterações efetuadas no Entorno

Nos laudos de avaliação realizados anteriormente foram caracterizados os seguintes itens para cada área: Acessibilidade e Região.

**Acessibilidade:** *"A localização dentro do contexto urbano, mesmo estando em área afastada da parte central da cidade, tem fácil acesso ao núcleo central e zonas comerciais da cidade através da estrada BR116 e aos eixos urbanos que fazem a conexão dos bairros à zona central".*

**Região:** *"A microrregião possui infraestrutura em implantação, sendo que foi possível identificar que os imóveis encontram-se atendidos pela rede de água, rede de energia elétrica e telefone, no entanto carece de rede de esgotamento, de pavimentação dos logradouros, bem como de passeios urbanos e iluminação pública deficiente".*

Não houve alteração estrutural, seja pela implantação de novos empreendimentos, seja pela execução ou pavimentação de novas vias ou pela inclusão de novos equipamentos comunitários ou infraestrutura por parte do órgão público. **Portanto, é cabido dizer que quanto à acessibilidade do local, bem como a caracterização da região, não houve alterações no entorno, permanecendo as mesmas características e condições.**

### 1.4. Caracterização do diagnóstico do mercado imobiliário e suas mudanças

No laudo anterior foi dito do mercado imobiliário à época pela técnica o que segue: *"As incertezas e mudanças no cenário da economia e política nacional com reflexos na economia local tem gerado incertezas no mercado imobiliário quanto a real velocidade de absorção e liquidez dos imóveis. No entanto, podemos analisar a possibilidade de absorção dos imóveis pelo mercado imobiliário, sob os seguintes aspectos que influenciam na valorização dos mesmos e em sua liquidez:*

*Pontos Positivos: Terreno aplainado em áreas de desenvolvimento econômico do município.*

*Pontos Negativos: Infraestrutura em desenvolvimento. (rede de esgoto, esgoto pluvial, iluminação pública, pavimentação das vias).*

*Assim, diante dos fatos apresentados acima, aliado a atual conjuntura econômica do país, que não se apresenta favorável a investimentos, pode-se dizer que a liquidez dos imóveis é considerada MÉDIA."*

Analisando atualmente o cenário econômico de outubro de 2017 até a presente data, identifica-se um agravamento da crise econômica em que o País encontra-se. Sendo assim, com o panorama é geral, afetando não só municípios, como regiões e estados, há uma tendência





retração do mercado na compra devido à cautela com o endividamento da população em geral, sem diminuir a oferta que ainda depende de recursos de instituições financeiras para a venda. Isso resulta, numa estagnação do mercado, sem haver baixa nos preços de venda, pois com a inflação e a continuidade nas obras de unidades habitacionais, os custos com construção continuam a subir. Portanto, há uma manutenção nos valores dos bens imóveis considerando o panorama geral do Município de Guaíba.

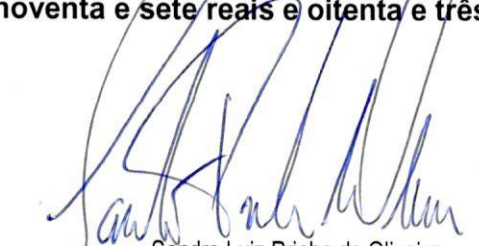
Portanto, procedendo à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertencem os imóveis que serão objeto de concessão, resumindo a situação constatada quanto à liquidez desses bens, é pertinente afirmar que os valores dos imóveis mantiveram-se sem oscilações, sem aumentos e sem decréscimo, pois este geralmente não é o comportamento do mercado imobiliário a menos que exista um evento, como por exemplo, a construção de um equipamento que desvalorize os bens do entorno como aterros e cemitérios. Assim afirmamos que o mercado imobiliário da região manteve-se estável, ainda **SENDO PASSÍVEL A ATRIBUIÇÃO DOS MESMOS VALORES POR METRO QUADRADO ATRIBUÍDOS ANTERIORMENTE PARA A ÁREA, SENDO:**

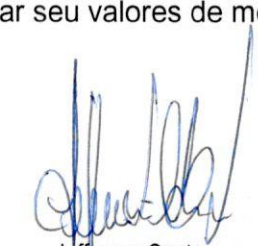
O laudo inicial, à folha 2, atribuiu ao lote 04 o valor de R\$ 609.400,00 (seiscentos e nove mil e quatrocentos reais), ao imóvel com 6.256,52m<sup>2</sup> (seis mil duzentos e cinquenta e seis metros e cinquenta e dois decímetros quadrados), **resultando num valor por metro quadrado de R\$ 97,40 (noventa e sete reais e quarenta centavos)**, e atribuiu ao lote 05 o valor de R\$ 597.200,00 (quinhentos e noventa e sete mil e duzentos reais), ao imóvel com 6.078,15m<sup>2</sup> (seis mil e setenta e oito metros e quinze decímetros quadrados), **resultando num valor por metro quadrado de R\$ 98,25 (noventa e oito reais e vinte e cinco centavos)**. Sendo assim, a média dos valores por metro quadrado das duas áreas é de R\$ 97,83 (noventa e sete reais e oitenta e três centavos).

Salienta-se aqui, que o Grau de fundamentação e precisão dos **Laudos** entregues para as áreas objeto da concessão anterior, de acordo com os critérios fixados pela NBR-14653-2:2004 – Norma para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, elaborada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, **ficaram classificados como GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II e PRECISÃO: III.**

### 1.5 Conclusão técnica sobre a possibilidade de reuso dos laudos

Tendo em vista os fatores ponderados acima, **é possível a utilização dos valores unitários por metro quadrado para cada uma das áreas** do laudo realizado em outubro de 2017, para atribuição dos valores das áreas que ora pretende-se conceder. Basta portanto, proceder a multiplicação entre a quantidade de metros quadrados de cada uma delas, pelo valor do metro quadrado atribuído para a média do valor das áreas anteriores, estipulado **R\$ 97,83 (noventa e sete reais e oitenta e três centavos)** a fim de majorar seu valores de mercado.

  
Sandro Luiz Priebe de Oliveira  
Arquiteto e Urbanista – CAU A39208-1  
Matrícula 289272

  
Jefferson Santos  
Secretário de Habitação e  
Desenvolvimento Urbano





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
GESTÃO 2017/2020  
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO



fl. 44

## 1.7 Anexos

- 1.7.1 Cópia do laudo
- 1.7.2 Cópia das matrículas
- 1.7.3 Mapa das áreas a conceder

PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
GESTÃO 2017/2020  
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO



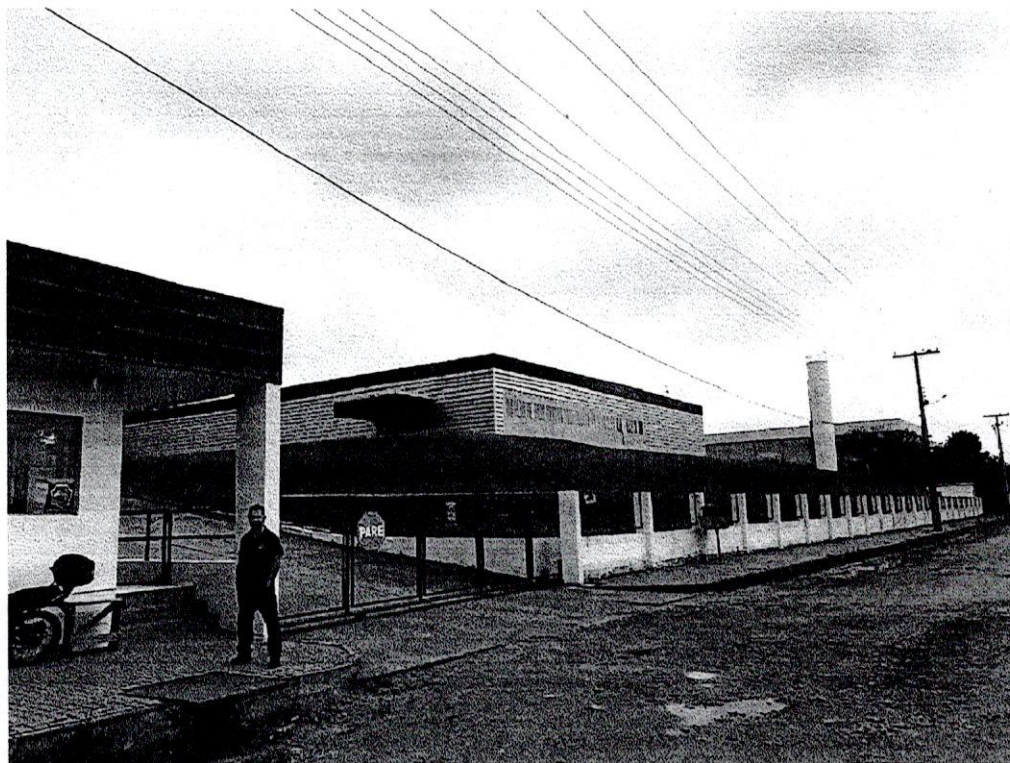
fl. 45

1.7.1 Cópia do laudo

PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



TERRENO URBANO

Avenida B, Lote 04 (Matricula: 59.510) e Lote 05 (Matricula: 59.511)

Município de GUAÍBA / RS

26/10/2017

Solicitante:



PREFEITURA DE  
**GUAÍBA**  
BERÇO DA REVOLUÇÃO FARROUPILHA - GESTÃO 2017/2020

PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal

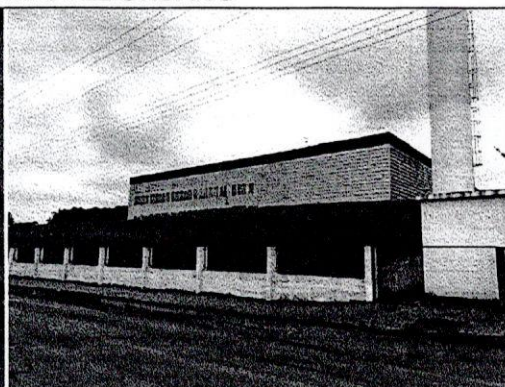
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6



FICHA RESUMO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



30°08'14.37"S 51°21'16.31"O

|                                    |                                                                                                                                                                                       |                    |                |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| Endereço:                          | Avenida B, lote 04 e 05                                                                                                                                                               |                    |                |
| Objetivo e Finalidade:             | Apuração de valor de IMÓVEL no mercado imobiliário ao qual o mesmo encontra-se inserido.                                                                                              |                    |                |
| Solicitante:                       | Prefeitura Municipal de Guaíba – Processo do Edital de Credenciamento 2017-2018 Nr.: 137/2017 Contrato Nr.: 225/2017                                                                  |                    |                |
| Tipologia:                         | Terreno urbano.                                                                                                                                                                       |                    |                |
| Área imóvel (m²):                  | LOTE 04: 6.256,52 m²<br>LOTE 05: 6.078,15 m²                                                                                                                                          |                    |                |
| Metodologia:                       | Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método comparativo de dados de mercado baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla. |                    |                |
| Especificação da avaliação:        | Fundamentação: Grau II                                                                                                                                                                | Precisão: Grau III |                |
| Resultado da Avaliação             |                                                                                                                                                                                       |                    |                |
| LOTE 04                            | Valor de Mercado:<br><b>R\$ 609.400,00</b><br>(Seiscentos e nove mil e quatrocentos reais)                                                                                            | Valor Mínimo:      | R\$ 523.500,00 |
|                                    |                                                                                                                                                                                       | Valor Máximo:      | R\$ 695.300,00 |
| LOTE 05                            | Valor de Mercado:<br><b>R\$ 597.200,00</b><br>(Quinhentos e noventa e sete mil e duzentos reais)                                                                                      | Valor Mínimo:      | R\$ 514.100,00 |
|                                    |                                                                                                                                                                                       | Valor Máximo:      | R\$ 680.300,00 |
| Perspectiva de Liquidez do Imóvel: |                                                                                                                                                                                       |                    | MÉDIA          |
| Data de Referência:                |                                                                                                                                                                                       |                    | 26/10/2017     |
| Responsável Técnico:               | Arquiteta e Urbanista Rosane Saraiva Castanho Dagan                                                                                                                                   |                    |                |
|                                    | CPF: 387.199.910-53                                                                                                                                                                   | CAURS A 90.595-0   |                |



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### SUMÁRIO

|       |                                                                            |   |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|---|
| 01.   | INTRODUÇÃO .....                                                           | 4 |
| 02.   | IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATANTE .....                                         | 4 |
| 03.   | FINALIDADE E OBJETIVO DO LAUDO .....                                       | 4 |
| 04.   | PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES (DOCUMENTAÇÃO E OUTROS) ..... | 4 |
| 05.   | VISTORIA .....                                                             | 4 |
| 05.01 | CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....                                             | 5 |
| 05.02 | CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL .....                                             | 6 |
| 06.   | DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....                                               | 7 |
| 07.   | IDENTIFICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS .....                 | 8 |
| 07.01 | VISTORIA E ANÁLISE DO MERCADO LOCAL .....                                  | 8 |
| 07.02 | PESQUISA DE MERCADO .....                                                  |   |
| 07.03 | SELEÇÃO DE VARIÁVEIS .....                                                 |   |
| 07.04 | ANÁLISE DO MODELO .....                                                    |   |
| 07.05 | COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO E DE DETERMINAÇÃO .....                         |   |
| 07.06 | TESTES DE HIPÓTESES .....                                                  |   |
| 07.07 | ANÁLISE DE SIGNIFICÂNCIA (teste F-Snedecor) .....                          |   |
| 07.08 | ANÁLISE DOS RESÍDUOS .....                                                 |   |
| 07.09 | ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....                                           |   |
| 07.10 | VALOR UNITÁRIO, INTERVALO DE CONFIANÇA e CAMPO DE ARBITRIO .....           |   |
| 8.    | RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA .....                          | 4 |
| 9.    | QUALIFICAÇÃO LEGAL E ASSINATURA .....                                      | 4 |
| 10.   | ANEXOS .....                                                               | 4 |



## 01 INTRODUÇÃO

Laudo de avaliação de 2 frações de terra situada em zona urbana do município de Guaíba/RS, em Área de Desenvolvimento Econômico do Município.

## 02. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATANTE

Solicitante: Prefeitura Municipal de Guaíba CNPJ: 88.811.922/0001-20

Processo do Edital de Credenciamento 2017-2018 Nr.: 137/2017 Contrato Nr.: 225/2017

## 03. FINALIDADE E OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo deste trabalho é a apuração de valor de 2 frações de terra no mercado imobiliário ao qual o mesmo encontra-se inserido.

## 04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES (DOCUMENTAÇÃO E OUTROS)

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas vigentes, mais especificamente ABNT NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653 - Parte 2 (Imóveis Urbanos), NBR 13752 e NBR 12721, e baseia-se:

- nas especificações contidas no Termo de Referência do Edital Nr.: 137/2017 Contrato Nr. 225/2017;
- em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel;
- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.);
- em informações obtidas junto ao Sr. Jocir Panazzolo – Diretor de Habitação;
- na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, não cabendo a avaliadora responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função;
- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

## 05. VISTORIA

A vistoria foi realizada em 24/10/2017 às 15h00min pela responsável técnica Arquiteta Urbanista Rosane S. Castanho Dagani e pelo responsável legal da empresa Arco Plano Arquitetura Ltda., Sr. Antonio Marcos K. Soares.

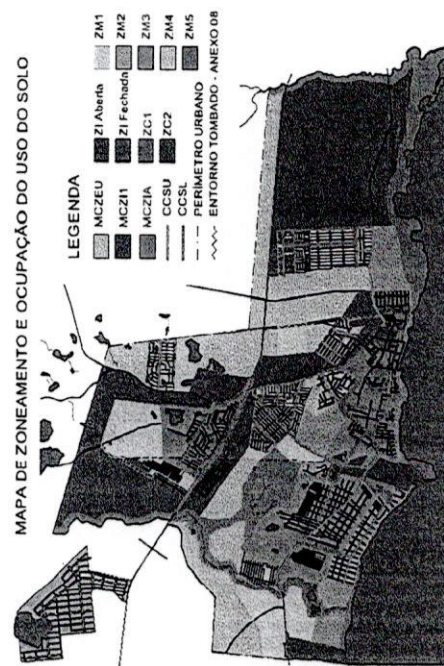
Com base na vistoria e com o que se pode verificar nas informações documentais a ela fornecidas, além dos testemunhos pessoais coletados e pesquisas próprias, foi possível constatar:



## 05.01 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO



Macroregião – Município: Guaíba



Mapa Zoneamento e Ocupação do Solo

### 05.01.01 Macrorregião dos imóveis

A macrorregião onde o imóvel se localiza apresenta topografia com aclives e declives moderados.

Serviços Públicos e Comunitários disponível no município: Coleta de lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Instituições Públicas e Privadas, Educação, Saúde, Segurança, além de serviços comunitários e de lazer.

O crescimento urbano do município mantém o seu regramento em conformidade ao Plano Diretor do município estabelecido pela Lei Municipal 2.146 – Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal.

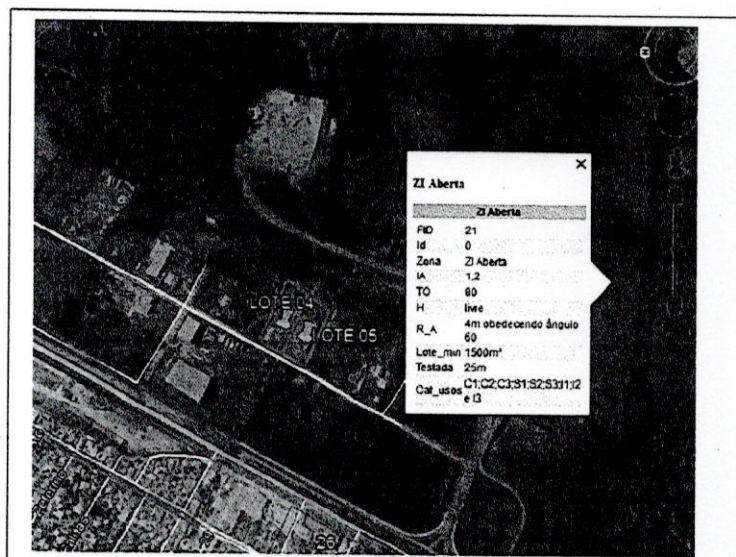
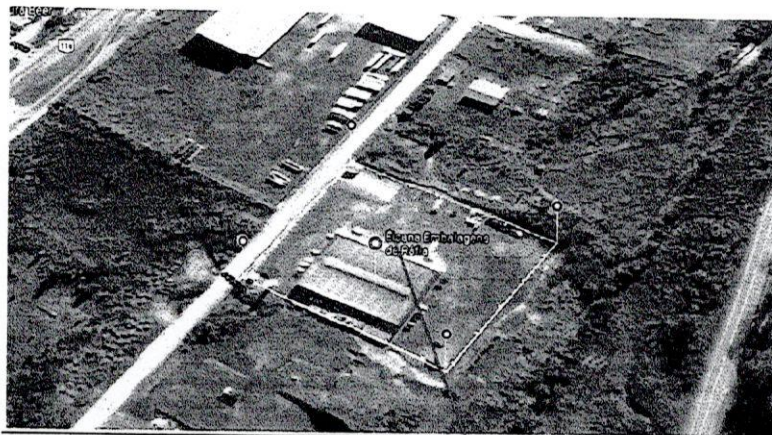
### 05.01.02 Microrregião dos imóveis

Os imóveis encontram-se localizados no Bairro denominado Altos da Alegria e fica às margens da BR-116. Possui densidade ocupacional baixa, caracterizada por ocupações de imóveis de uso predominantemente industrial. O padrão das edificações é Normal. A localização dentro do contexto urbano, mesmo estando em área afastada da parte central da cidade, tem fácil acesso ao núcleo central e zonas comerciais da cidade através da estrada BR116 e aos eixos urbanos que fazem a conexão dos bairros à zona central.

A microrregião possui infraestrutura em implantação, sendo que foi possível identificar que os imóveis encontram-se atendidos pela rede de água, rede de energia elétrica e telefone, no entanto carece de rede de esgotamento, de pavimentação dos logradouros, bem como de passeios urbanos e iluminação pública deficiente.



De acordo com o mapa de zoneamento do município, os imóveis estão localizados em zona denominada ZI Aberta (áreas comerciais, de serviço e industriais predominantes).



## 05.02 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 05.02.01 Localização

A fração de terra de 2 lotes contíguos situados em zona urbana do município de Guaíba, parte de um todo maior denominado Área de Desenvolvimento Econômico do Município, em fase de licenciamento junto aos órgãos estaduais, objeto da matrícula do registro de Imóveis nº 42.292 de 02/05/2002. Constituídas pelo Lote 04 e lote 05, da quadra "E" de formato trapezoidal possuem as seguintes características e confrontações:



| Lote 4 (Distante da esquina da Rua A com Avenida B em 150m) |          |        |                           |
|-------------------------------------------------------------|----------|--------|---------------------------|
| frente                                                      | Noroeste | 50m    | Avenida B                 |
| fundos                                                      | Sudoeste | 50,13m | Divisa com Área Verde "E" |
| Lateral esquerda                                            | Nordeste | 126,91 | Lote 03                   |
| Lateral Direita                                             | Sudeste  | 123,35 | Lote 05                   |

| Lote 5 (Distante da esquina da Rua A com Avenida B em 200m) |          |        |                           |
|-------------------------------------------------------------|----------|--------|---------------------------|
| frente                                                      | Noroeste | 50m    | Avenida B                 |
| fundos                                                      | Sudeste  | 50,13m | Divisa com Área Verde "E" |
| Lateral esquerda                                            | Nordeste | 123,35 | Lote 04                   |
| Lateral Direita                                             | Sudeste  | 119,78 | Lote 06                   |

#### 05.02.02 Características Gerais

No que tange a presente avaliação e de acordo com dados obtidos na Lei Nr. 2901/2012 a qual  
AUTORIZA O MUNICIPIO DE GUAIBA A DOAR FRAÇÃO DE TERRA À EMPRESA ELCANAR  
EMBALAGENS DE RÁFIA LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS, tem-se a seguinte ficha técnica  
para terrenos urbanos:

| Característica    | LOTE 4                          | LOTE 5                          |
|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Área              | 6256,52 m <sup>2</sup>          | 6078,16 m <sup>2</sup>          |
| Tipo de solo      | seco                            | seco                            |
| Cercamento        | possui                          | possui                          |
| Topografia        | Aplainado em nível acima da via | Aplainado em nível acima da via |
| Posição na quadra | Meio de quadra                  | Meio de quadra                  |
| Vocação de Uso    | Industrial                      | Industrial                      |
| Acesso            | Via principal não pavimentada   | Via principal não pavimentada   |

Identificada em vistoria a existência de benfeitorias de acesso, guarita e pavilhão do tipo industrial com área construída aproximada de 2.500,00 m<sup>2</sup>. Por solicitação da contratante o valor das benfeitorias e da edificação não foi considerada para efeitos desta avaliação, portanto o valor desta avaliação refere-se somente ao valor dos lotes.



## 06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

As incertezas e mudanças no cenário da economia e política nacional com reflexos na economia local têm gerado incertezas no mercado imobiliário quanto a real velocidade de absorção e liquidez dos imóveis. No entanto, podemos analisar a possibilidade de absorção dos imóveis pelo mercado imobiliário, sob os seguintes aspectos que influenciam na valorização dos mesmos e em sua liquidez:

**Pontos Positivos:** Terreno aplainado em áreas de desenvolvimento econômico do município.

**Pontos Negativos:** Infraestrutura em desenvolvimento. (rede de esgoto, esgoto pluvial, iluminação pública, pavimentação das vias).

Assim, diante dos fatos apresentados acima, aliado a atual conjuntura econômica do país, que não se apresenta favorável a investimentos, pode-se dizer que a liquidez dos imóveis é considerada MÉDIA.

## 07. IDENTIFICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do valor do terreno foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (MCDDM), conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, que identifica o valor de mercado do imóvel por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos constituintes da amostra. Baseado no processo de INFERÊNCIA ESTATÍSTICA, com adoção do modelo de REGRESSÃO MÚLTIPLA, bem como as recomendações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e particularmente às Normas para avaliações de imóveis urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

A Inferência Estatística permite tirar conclusões sobre a população, ou universo, partindo de uma amostra dessa população, realizando, para isso, todos os cálculos e testes necessários para assegurar adequada confiabilidade ao trabalho. Já a Regressão Múltipla é um processo estatístico-matemático que permite estimar o valor de uma variável desconhecida, chamada Dependente, a partir de suas relações com outras variáveis conhecidas, chamadas Independentes. A avaliação foi desenvolvida seguindo o seguinte roteiro:

### 07.01 VISTORIA E ANÁLISE DO MERCADO LOCAL

Foi realizada detalhada vistoria aos locais com o intuito de colher informações que pudessem ser de interesse na formação do valor de avaliação do terreno, como localização, acesso, topografia, uso preferencial, e outros de natureza semelhante.



## 07.02 PESQUISA DE MERCADO

Tendo como data base o ano de 2017, foi realizada ampla pesquisa de mercado junto a empresas imobiliárias, corretores independentes e empresas especializadas no sentido de colher informações relacionadas com ofertas e transações de imóveis semelhantes e/ou de equivalente comportamento diante do mercado imobiliário a fim de compor uma amostra representativa do respectivo mercado, condição esta fundamental para utilização do MCDDM no trabalho avaliatório. Assim, foi obtida uma amostra constituída de 69 elementos comparativos, que constituíram uma amostra representativa do mercado específico, dos quais 41 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido. (Anexo I: Tabela de dados amostrais utilizados e pesquisados). As informações obtidas foram tomadas como de boa fé, pressupõe-se que todas as informações fornecidas pelas fontes estão corretas e merecem credibilidade.

## 07.03 SELEÇÃO DE VARIÁVEIS

Os elementos coletados foram tratados através da Estatística Inferencial, ou seja: identificadas as variáveis que interferem no valor unitário e as formas como estas se relacionam foram feitos testes estatísticos e formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando identificação do modelo matemático que melhor explica a variação do valor mercadológico de imóveis similares ao avaliando na região em que este se localiza. Após os tratamentos, homogeneizações e testes, foi escolhido o modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

### 07.03.01 Variável Dependente

**Y vunit**

R\$/m<sup>2</sup>

Tipo: Dependente

Amplitude: 55,00 a 269,97

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### 07.03.02 Variáveis Independentes

**X<sub>1</sub> area**

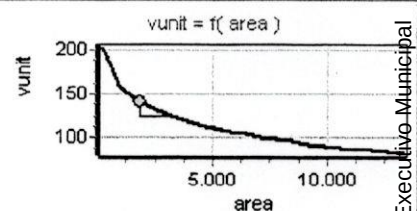
Área total terreno em m<sup>2</sup>.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 225,00 a 13995,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -11,80 % na estimativa



**X<sub>2</sub> renda**

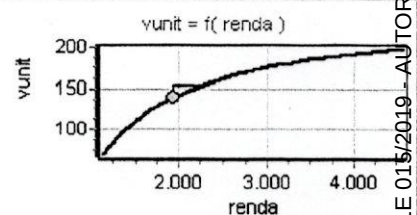
Renda bairro padrão utilizado pela CEF- tabela do Município de Guaíba.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1143,29 a 4733,29

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 11,30 % na estimativa



### X<sub>3</sub> data

data (trimestre coleta do dado):

194 = 1/2017

195 = 2/2017

196 = 3/2017

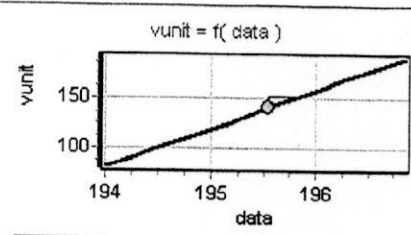
197 = 4/2017

Tipo: Proxy

Amplitude: 194,00 a 197,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 8,34 % na estimativa



### X<sub>4</sub> uso

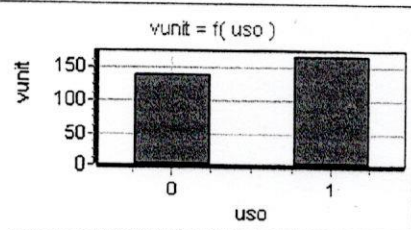
uso: 0 – residencial, 1 - comercial, industrial

Tipo: Proxy

Amplitude: 0 a 1

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 20,30 % na estimativa



### X<sub>3</sub> distancia

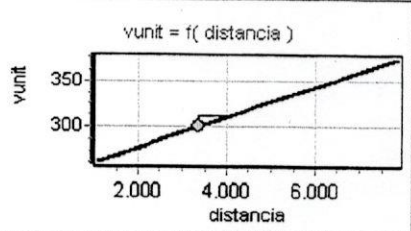
distancia em metros ao polo da cidade de Guaíba : Prefeitura Municipal.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1070,00 a 8260,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,84 % na estimativa



### X<sub>4</sub> acesso

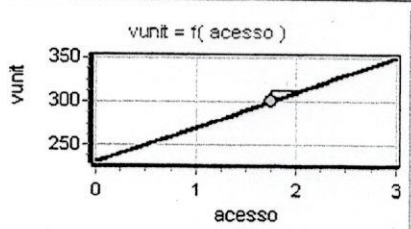
Acesso ao imóvel: 0 via projetada/servidão 1 - via secundaria 2- via principal/rodovia

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,04 % na estimativa



As variáveis descritas a seguir, também foram testadas no modelo, porém **NÃO** se mostraram consistentes ou significativas, e por esta razão foram excluídas do modelo:

#### \* nº frentes

nº frentes 1=meio de quadra 2=esquina 3=outro

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1 a 1

Impacto esperado na dependente: Positivo

#### \* distancia

distancia em metros ao polo da cidade de Guaíba : Prefeitura Municipal.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 640,00 a 9500,00

Impacto esperado na dependente: Positivo



#### 07.04 ANÁLISE DO MODELO

Com utilização das variáveis indicadas no item anterior, foram analisados diferentes modelos matemáticos representativos da equação de formação do valor, e realizados todos os testes exigidos para o enquadramento dos elementos de comparação e das variáveis nas exigências normativas para o caso.

O modelo inferencial abaixo foi o que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra:

$$Y = 8114,829802 + -29,623773 * \ln(X_1) + -199039,619676 * 1/X_2 + -1496347,859462 * 1/X_3 + 28,031916 * X_4$$

O modelo acima mostrou um comportamento normal do mercado de áreas urbanas. Podendo-se concluir que o modelo utilizado pode ser considerado logicamente coerente e adequado na determinação dos valores de avaliação. (v. Anexo II: Memória de cálculo do terreno e gráficos)

#### 07.05 COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO E DE DETERMINAÇÃO

O Coeficiente de Correlação (R), indica a intensidade da relação entre a variável dependente e as diversas variáveis independentes utilizadas no modelo, representando um número abstrato, sem dimensão. No presente caso, o Coeficiente de Correlação Linear foi:  $R = 0,94865$ , o que indica uma correlação de 94,86 % entre as variáveis. (Até 40%-fraca, Até 60%-média, Até 75%-forte, Até 85%-muito forte, Acima de 85%-fortíssima).

O Coeficiente de Determinação corrigido ( $R^2$ ), por outro lado, define o percentual do valor que é explicado pelo modelo de regressão, tendo um sentido físico, numérico. No presente caso foi:  $R^2 = 0,88882$ , indica que 88,88% do valor são explicados pelo modelo de regressão, devendo os 11,12% restantes serem atribuídos a variáveis de menor importância não consideradas no modelo e a falhas de amostragem e a causas aleatórias diversas, comuns em trabalhos dessa natureza.

#### 07.06 TESTES DE HIPÓTESES

Os Testes de Hipóteses são realizados para verificar a probabilidade de os coeficientes que multiplicam cada variável independente ser igual a zero (teste bilateral), o que significaria que as variáveis correspondentes não seriam importantes na formação do valor, dentro do grau de incerteza estabelecido em função do grau de fundamentação esperado na avaliação.

No presente caso, com significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) inferior a 10% dentro do limite normativo para o grau de fundamentação a ser adotado (Nível III: 10%; Nível II: 20% e Nível I: 30%) indicando que as variáveis utilizadas mostraram-se altamente representativas na formação do valor de avaliação.

##### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL    | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,88882) |
|-------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| $X_1$ area  | $\ln(x)$      | -10,59              | 0,01                            | 0,55478                             |
| $X_2$ renda | $1/x$         | -13,71              | 0,01                            | 0,32678                             |
| $X_3$ data  | $1/x$         | -11,99              | 0,01                            | 0,45979                             |
| $X_4$ uso   | x             | 3,00                | 0,48                            | 0,86474                             |



157

## 07.07 ANÁLISE DE SIGNIFICÂNCIA (teste F-Snedecor)

A Análise de Significância visa determinar a probabilidade de o modelo, como um todo, não ser suficientemente importante na formação do valor, com probabilidade (significância) superior a 1,00 % para avaliações no nível de fundamentação adotado.

A probabilidade calculada, no presente caso, foi de 0,01 (1%), indicando que o modelo é altamente representativo na formação do valor de avaliação.

### F-SNEDECOR

F-Calculado : 80,94527  
Significância : < 0,01000

### D-WATSON

D-Calculado : 1,83158  
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

## 07.08 ANÁLISE DOS RESÍDUOS

Os resíduos do modelo são representados pela diferença entre o valor observado do dado da pesquisa e os correspondentes valores da média estimada e calculada na equação do modelo de regressão. Na análise dos resíduos NÃO foram observadas evidências de Heterocedasticidade (distribuição dos pontos em torno da reta da média NÃO apresenta comportamento bem definido), Multicolinearidade, Auto-Correlação e de existência de elementos atípicos prejudiciais, bem como, foi constatada a sua normalidade, condição fundamental na teoria das regressões, atendendo também a exigências contidas na Norma que rege a matéria.

### NORMALIDADE

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1           | 68       | 70       |
| -1,64 a +1,64    | 90       | 92       |
| -1,96 a +1,96    | 95       | 100      |

## 07.09 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a NBR - 14.653 - Parte 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, foram contabilizadas as pontuações exigidas para os graus de fundamentação e precisão (Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação para o grau de fundamentação e precisão):

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II.  
Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 15 pontos

### GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguai.ba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6



## 07.10 VALOR UNITÁRIO, INTERVALO DE CONFIANÇA e CAMPO DE ARBITRIO

### 07.10.01 Atributos de Entrada - LOTE 04

| Simulações |              |                   |                   |                   |                  |
|------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Variável   | Forma Linear | Valor da Variável | Mínimo da Amostra | Máximo da Amostra | Média da Amostra |
| area       | ln(x)        | <b>6.256,52</b>   | 225,00            | 13.995,00         | 1.825,65         |
| renda      | 1/x          | <b>1.762,63</b>   | 1.143,29          | 4.733,29          | 1.951,89         |
| data       | 1/x          | <b>195,00</b>     | 194,00            | 197,00            | 195,54           |
| uso        | x            | <b>1,00</b>       | 0,00              | 1,00              | 0,10             |
| vunit      | y            | <b>97,41</b>      | 55,00             | 269,97            | 145,09           |

Onde:

area= 6.256,52 m<sup>2</sup> que é a área do lote 04 citada na lei 2901/2012;

renda= 1.762,63 que é a renda utilizado pela CEF p/ bairro Altos da Alegria (lado da BR116;

data = 195, corresponde a data atual;

uso= 1 que é a vocação de uso do lote, sendo 1 = industrial.

**Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:**

| Mínimo                    | Unitário Calculado (R\$/m <sup>2</sup> ) | Máximo                     |
|---------------------------|------------------------------------------|----------------------------|
| R\$ 83,68 /m <sup>2</sup> | <b>R\$ 97,41 /m<sup>2</sup></b>          | R\$ 111,13 /m <sup>2</sup> |
| R\$ 523.567,56            | <b>R\$ 609.447,61</b>                    | R\$ 695.307,17             |

**Resultados para o campo de arbitrio:**

| Mínimo                    | Unitário Calculado (R\$/m <sup>2</sup> ) | Máximo                    |
|---------------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| R\$ 82,80 /m <sup>2</sup> | <b>R\$ 97,41 /m<sup>2</sup></b>          | R\$ 112,02/m <sup>2</sup> |

### 07.10.02 Atributos de Entrada - LOTE 05

| Simulações |              |                   |                   |                   |                  |
|------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Variável   | Forma Linear | Valor da Variável | Mínimo da Amostra | Máximo da Amostra | Média da Amostra |
| area       | ln(x)        | <b>6.078,15</b>   | 225,00            | 13.995,00         | 1.825,65         |
| renda      | 1/x          | <b>1.762,63</b>   | 1.143,29          | 4.733,29          | 1.951,89         |
| data       | 1/x          | <b>195,00</b>     | 194,00            | 197,00            | 195,54           |
| uso        | x            | <b>1,00</b>       | 0,00              | 1,00              | 0,10             |
| vunit      | y            | <b>98,27</b>      | 55,00             | 269,97            | 145,09           |

Onde:

area= 6.078,15 m<sup>2</sup> que é a área do lote 05 citada na lei 2901/2012;

renda= 1.762,63 que é a renda utilizado pela CEF p/ bairro Altos da Alegria (lado da BR116;

data = 195, corresponde a data atual;

uso= 1 que é a vocação de uso do lote, sendo 1 = industrial.

**Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:**

| Mínimo                    | Unitário Calculado (R\$/m <sup>2</sup> ) | Máximo                     |
|---------------------------|------------------------------------------|----------------------------|
| R\$ 84,59 /m <sup>2</sup> | <b>R\$ 98,27 /m<sup>2</sup></b>          | R\$ 111,94 /m <sup>2</sup> |
| R\$ 514.177,26            | <b>R\$ 597.299,80</b>                    | R\$ 680.363,90             |

**Resultados para o campo de arbitrio:**

| Mínimo                    | Unitário Calculado (R\$/m <sup>2</sup> ) | Máximo                    |
|---------------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| R\$ 83,53 /m <sup>2</sup> | <b>R\$ 98,27 /m<sup>2</sup></b>          | R\$ 113,01/m <sup>2</sup> |



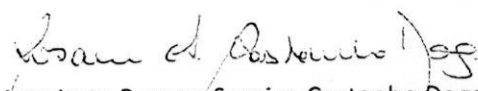
## 8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado arredondado, conforme permitido pelos padrões normativos:

| Resultado da Avaliação         |                |                       |                |
|--------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| LOTE                           | Mínimo         | Médio                 | Máximo         |
| 04                             | R\$ 523.567,56 | <b>R\$ 609.447,61</b> | R\$ 695.307,17 |
| 05                             | R\$ 514.177,26 | <b>R\$ 597.299,80</b> | R\$ 680.363,90 |
| Data de Referência: 26/10/2017 |                |                       |                |

## 9. QUALIFICAÇÃO LEGAL E ASSINATURA

  
 Antonio Marcos K Soares  
 CPF 350432700-63  
 Responsável Legal

  
 Arquiteta Rosane Saraiva Castanho Dagani  
 CPF 387.199.910-53 - CAU/RS - A 90.595-0  
 Responsável Técnica

PORTO ALEGRE, 26/10/2017

## 10. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais (utilizados e pesquisados)
- Anexo II: Memória de cálculo e gráficos
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação para o grau de Fundamentação e Precisão
- Anexo IV: Documentação Fotográfica
- Anexo V: Documentação do imóvel (documentos analisados)
- Anexo VI: RRT



Anexo I: Tabela de dados amostrais efetivamente utilizados no modelo

| Dado | Endereço                                             | Observação                                       | area  | renda   | data | uso | vunit  |
|------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------|---------|------|-----|--------|
| 2    | Padre Cacique                                        | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 2900  | 1847,19 | 197  | 0   | 165,17 |
| 5    | Padre Cacique                                        | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 2900  | 1847,19 | 197  | 0   | 193,1  |
| 6    | Alfredo de Oliveira                                  | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 13995 | 1877,95 | 197  | 0   | 125,04 |
| 9    | Liberdade Proximo ao CMPC                            | Imobiliaria 7 setembro                           | 1815  | 2932,82 | 197  | 1   | 269,97 |
| 14   | Rua Teofilo Vasconcelos Jardim 900                   | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 1080  | 1367,47 | 197  | 0   | 157,41 |
| 20   | Alegria                                              | Auxiliadora Predial Petropolis                   | 1587  | 2932,82 | 197  | 0   | 264,65 |
| 22   | Estrada Passo Fundo - Vila Primavera                 | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 1627  | 1853,85 | 197  | 1   | 196,68 |
| 25   | Av. Adao Foques, 3457 - Bairro: Passo Fundo          | Vilmar Imoveis Cod: 155                          | 1125  | 1724,71 | 195  | 0   | 124,44 |
| 27   | Proximo ao IBIS Guaiba - Bairro: Cel Nassuca         | Imobiliaria Joao Santos Cod: 332                 | 1680  | 3111,85 | 195  | 1   | 172,62 |
| 31   | Rua Cel Nassuca - Centro                             | joao santos                                      | 1715  | 3111,85 | 194  | 1   | 169    |
| 32   | Rua Francisco Garcia Py - Vila Jardim                | auxiliadora predial                              | 6648  | 4733,29 | 194  | 0   | 79     |
| 35   | Rua 13, Pedras Brancas                               | Aux Predial Guaiba cod: 236900 (51) 34010077     | 1000  | 1165,11 | 196  | 0   | 120    |
| 36   | Padre Cacique - Centro                               | Aux Predial Guaiba cod: 219296 (51) 34010077     | 2900  | 3111,85 | 196  | 0   | 165,52 |
| 37   | Alfredo Oliveira - Ermo                              | Aux Predial Guaiba cod: 225437 (51) 34010077     | 13995 | 2026,66 | 196  | 0   | 125,04 |
| 39   | Travessa Farrapos - Vila Nova                        | Vilmar Imoveis - Cod: 154                        | 580   | 1847,19 | 195  | 0   | 146,55 |
| 40   | Pedras Brancas                                       | Imobiliaria Guaiba - 473                         | 500   | 1165,11 | 195  | 0   | 84     |
| 41   | Pedras Brancas                                       | Imobiliaria Guaiba - 473                         | 450   | 1165,11 | 195  | 0   | 93,33  |
| 42   | Pedras Brancas                                       | Imobiliaria Guaiba - 473                         | 675   | 1165,11 | 195  | 0   | 91,85  |
| 43   | Lote S - Jardim dos Lagos III                        | Imobiliaria Guaiba - 615                         | 291   | 2011,54 | 195  | 0   | 151,2  |
| 45   | Av. B lote 1 - Bairro: Nova Guaiba                   | Aliança Imoveis - Cod: 92                        | 840   | 1143,29 | 195  | 0   | 89,28  |
| 46   | Rua 1, lote 1 - Bairro: Jardim dos Lagos II          | Aliança Imoveis - Cod: 81                        | 230   | 2011,54 | 195  | 0   | 195,65 |
| 47   | Rua 1, nr 235 - Bairro: Jardim dos Lagos             | Aliança Imoveis - Cod: 80                        | 360   | 2219,33 | 195  | 0   | 180,55 |
| 48   | Av. Ponche Verde - Bairro: jardim dos Lagos          | Aliança Imoveis - Cod: 79                        | 300   | 1952,22 | 195  | 0   | 183,33 |
| 49   | Terreno em fase de regularizacao junto a PM - Bonfim | Imobiliaria guaiba Cod: 724                      | 390   | 1679,07 | 195  | 0   | 135,9  |
| 50   | Travessa Farrapos - Bairro: Vila Nova                | Vilmar Imoveis Cod: 154                          | 580,8 | 1786,96 | 195  | 0   | 146,35 |
| 51   | Rua 1, lote 1 - Bairro: Jardim dos Lagos             | Aliança Imoveis - Cod: 98                        | 225   | 2267,41 | 195  | 0   | 190,67 |
| 52   | Av. B lote 1 - Bairro: Nova Guaiba                   | Aliança Imoveis - Cod: 92                        | 840   | 1391,42 | 195  | 0   | 89,28  |
| 53   | Rua 1, lote 1 - Bairro: Jardim dos Lagos II          | Aliança Imoveis - Cod: 81                        | 230   | 2267,41 | 195  | 0   | 195,65 |
| 54   | Rua 1, nr 235 - Bairro: Jardim dos Lagos             | Aliança Imoveis - Cod: 80                        | 360   | 2267,41 | 195  | 0   | 180,55 |
| 55   | Av. Ponche Verde - Bairro: jardim dos Lagos          | Aliança Imoveis - Cod: 79                        | 300   | 2267,41 | 195  | 0   | 183,33 |
| 56   | Rua Francisco Garcia Py - Vila Jardim                | auxiliadora predial                              | 6648  | 4733,29 | 194  | 0   | 79     |
| 57   | Vila Pedras Brancas                                  | 7 de setembro - Cod: 657                         | 1000  | 1161    | 195  | 0   | 55     |
| 58   | Vila Pedras Brancas                                  | 7 de setembro - Cod: 722                         | 800   | 1161    | 195  | 0   | 100    |
| 60   | Rua 11, Pedras Brancas - Terreno 1                   | Aux Predial Guaiba cod: 232768 (51) 34010077     | 500   | 1165,11 | 196  | 0   | 110    |
| 61   | Rua 11, Pedras Brancas - Terreno 2                   | Aux Predial Guaiba cod: 232769 (51) 34010077     | 500   | 1165,11 | 196  | 0   | 110    |
| 62   | Mario Lessa - Florida                                | Aux Predial Guaiba cod: 186358 (51) 34010077     | 550   | 1710,76 | 196  | 0   | 181,82 |
| 63   | Rua 19 - Pedras Brancas                              | Aux Predial Alvorada cod: 216229 (51) 34114566   | 324   | 1165,11 | 196  | 0   | 154,32 |
| 64   | Rua 19 - Pedras Brancas                              | Aux Predial Alvorada cod: 216232 (51) 34114566   | 625   | 1165,11 | 196  | 0   | 112    |
| 66   | Ermo                                                 | Imobiliaria 7 de setembro Cod: 958 (51) 34804066 | 636   | 2026,66 | 196  | 0   | 188,68 |
| 68   | Vila Pedras Brancas                                  | Perin Imoveis Cod: 215 (51) 34913263             | 450   | 1161    | 196  | 0   | 100    |
| 69   | Vila Pedras Brancas                                  | Perin Imoveis Cod: 214 (51) 34913263             | 700   | 1161    | 196  | 0   | 92,86  |

Nota:

- 1) Na tabela acima somente os dados efetivamente utilizados no modelo.
- 2) Na tabela acima somente as variáveis utilizadas no modelo.

PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiaba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6



# Anexo I: Tabela de dados amostrais utilizados e pesquisados para avaliação do terreno

| Desconsiderado/a | Dado | Endereço                                                  | Observação                                       | valor   | ntfrentes | area    | renda    | data | uso  | distancia | vunif  |
|------------------|------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------|-----------|---------|----------|------|------|-----------|--------|
| *                | 1    | Rua dos Presidentes                                       | Busca Adm Imoveis                                | 398000  | 1         | 1056    | 1457,78  | 197  | 0    | 8260      | 376,89 |
|                  | 2    | Padre Cacique                                             | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 479000  | 1         | 2900    | 1847,19  | 197  | 0    | 1640      | 165,17 |
| *                | 3    | Centro                                                    | Iper Imoveis                                     | 700000  | 1         | 1401    | 8097,06  | 197  | 1    | 1760      | 499,64 |
| *                | 4    | Parque 35                                                 | Foxter Cia Imobiliaria                           | 1290000 | 1         | 1353    | 3111,85  | 197  | 0    | 1595      | 953,44 |
|                  | 5    | Padre Cacique                                             | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 560000  | 1         | 2900    | 1847,19  | 197  | 0    | 1490      | 193,1  |
|                  | 6    | Alfredo de Oliveira                                       | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 1750000 | 1         | 13995   | 1877,95  | 197  | 0    | 1660      | 125,04 |
| *                | 7    | BR116 junto ao viaduto Santa Rita                         | Kafumi Imoveis                                   | 850000  | 1         | 2979    | 1604,04  | 197  | 1    | 1430      | 285,33 |
| *                | 8    | Rui Barbosa                                               | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 750000  | 1         | 2400    | 1457,78  | 197  | 0    | 7880      | 312,5  |
|                  | 9    | Liberdade Proximo ao CMPC                                 | Imobiliaria 7 setembro                           | 490000  | 1         | 1815    | 2932,82  | 197  | 1    | 2710      | 269,97 |
| *                | 10   | 20 de setembro                                            | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 5500000 | 3         | 13778   | 8097,06  | 197  | 1    | 1070      | 399,19 |
| *                | 11   | Av Santa Maria                                            | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 600000  | 1         | 1200    | 2011,54  | 197  | 1    | 7620      | 500    |
| *                | 12   | Rua Rui Barbosa                                           | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 425000  | 2         | 1100    | 2932,82  | 197  | 1    | 7760      | 386,36 |
| *                | 13   | Av Santa Maria                                            | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 460000  | 1         | 1152    | 2011,54  | 197  | 1    | 5130      | 399,31 |
|                  | 14   | Rua Teofilo Vasconcelos Jardim 900                        | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 170000  | 1         | 1080    | 1367,47  | 197  | 0    | 3450      | 157,41 |
| *                | 15   | Av Adao Fozes 2                                           | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 598000  | 2         | 1534    | 1762,63  | 197  | 1    | 2650      | 589,83 |
| *                | 16   | Rua Breno Guimaraes                                       | Auxiliadora Predial Wenceslau Escobar            | 900000  | 1         | 2413    | 1877,95  | 197  | 1    | 2390      | 372,98 |
| *                | 17   | Av Borregard 300                                          | Auxiliadora Predial Parque Germania              | 430000  | 1         | 1130    | 2932,82  | 197  | 1    | 2110      | 380,53 |
| *                | 18   | Ermo                                                      | Imobiliaria 7 setembro                           | 400000  | 1         | 1650    | 1877,95  | 197  | 0    | 1610      | 242,42 |
| *                | 19   | Coronel Nassuca                                           | Imobiliaria 7 setembro                           | 235000  | 1         | 1713    | 1847,19  | 197  | 0    | 1325      | 137,19 |
|                  | 20   | Alegria                                                   | Auxiliadora Predial Petropolis                   | 420000  | 1         | 1587    | 2932,82  | 197  | 0    | 2980      | 264,65 |
| *                | 21   | BR116 Entre Guaiba e Eldorado                             | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 1600000 | 1         | 7200    | 1604,04  | 197  | 1    | 1560      | 222,21 |
|                  | 22   | Estrada Passo Fundo - Vila Primavera                      | Auxiliadora Predial Guaiba                       | 320000  | 1         | 1627    | 1553,85  | 197  | 1    | 5430      | 196,68 |
| *                | 23   | Alegria                                                   | Imobiliaria 7 setembro                           | 150000  | 1         | 1208    | 2932,82  | 197  | 1    | 2780      | 124,17 |
| *                | 24   | Altos da Alegria                                          | Imobiliaria Guaiba                               | 478000  | 2         | 1525    | 1762,63  | 197  | 0    | 3000      | 262,92 |
|                  | 25   | Av. Adao Fozes, 3457 - Bairro: Passo Fundo                | Vilmar Imoveis Cod: 155                          | 140000  | 1         | 1125    | 1724,71  | 195  | 0    | 3480      | 124,44 |
| *                | 26   | Em frente a praça (área verde) - Bairro: California City  | Auxiliadora Predial Cod: 81031                   | 190000  | 1         | 1000    | 1544,89  | 195  | 0    | 13300     | 190    |
|                  | 27   | Proximo ao IBUS Guaiba - Bairro: Cel Nassuca              | Imobiliaria Joao Santos Cod: 332                 | 290000  | 1         | 1680    | 3111,85  | 195  | 1    | 1150      | 172,62 |
| *                | 28   | Rua São Geraldo com frente para Rio Guaiba - Bairro: Ermo | Imobiliaria Guima Cod: 859                       | 550000  | 2         | 1800    | 2026,66  | 195  | 0    | 2000      | 305,56 |
| *                | 29   | Av Getulio Vargas ao lado n286 - Ermo                     | Imobiliaria guaiba                               | 600000  | 1         | 1727    | 2026,66  | 194  | 0    | 1500      | 347,42 |
| *                | 30   | Av. Adão Fozes, prox nº 2511 - Passo Fundo                | Imobiliaria guaiba                               | 450000  | 1         | 1534,28 | 1724,71  | 194  | 0    | 3480      | 293,3  |
|                  | 31   | Rua Cel Nassuca - Centro                                  | Joao Santos                                      | 290000  | 1         | 1715    | 3111,85  | 194  | 1    | 1150      | 169    |
|                  | 32   | Rua Francisco Garcia Py - Vila Jardim                     | Auxiliadora predial                              | 530000  | 1         | 6648    | 4733,29  | 194  | 0    | 2700      | 79     |
| *                | 33   | Vila Pedras Brancas                                       | 7 de setembro - Cod: 657                         | 55000   | 1         | 1000    | 1161,195 | 0    | 9500 | 55        |        |
| *                | 34   | Coronel Nassuca, lote 7 Guaiba                            | 7 de setembro - Cod: 691                         | 308000  | 1         | 963,75  | 3111,85  | 195  | 0    | 1170      | 319,58 |
|                  | 35   | Rua 13 - Pedras Brancas                                   | Aux Predial Guaiba cod: 236900 (51) 34010077     | 120000  | 1         | 1000    | 1165,11  | 196  | 0    | 9000      | 120    |
|                  | 36   | Padre Cacique - Centro                                    | Aux Predial Guaiba cod: 219296 (51) 34010077     | 480000  | 1         | 2900    | 3111,85  | 196  | 0    | 800       | 165,52 |
|                  | 37   | Alfredo Oliveira - Ermo                                   | Aux Predial Guaiba cod: 225437 (51) 34010077     | 1750000 | 1         | 13995   | 2026,66  | 196  | 0    | 1670      | 125,04 |
| *                | 38   | Rua Teofilo Vasconcelos Jardim, 900 - Vila Jardim         | Aux Predial Guaiba cod: 160076 (51) 34010077     | 170000  | 1         | 1080    | 4733,29  | 196  | 0    | 2700      | 157,41 |
|                  | 39   | Travessa Farrapos - Vila Nova                             | Vilmar Imoveis - Cod: 154                        | 85000   | 1         | 580     | 1847,19  | 195  | 0    | 770       | 146,55 |
|                  | 40   | Pedras Brancas                                            | Imobiliaria Guaiba - 473                         | 42000   | 1         | 500     | 1165,11  | 195  | 0    | 9000      | 84     |
|                  | 41   | Pedras Brancas                                            | Imobiliaria Guaiba - 473                         | 42000   | 1         | 450     | 1165,11  | 195  | 0    | 9000      | 93,33  |
|                  | 42   | Pedras Brancas                                            | Imobiliaria Guaiba - 473                         | 62000   | 1         | 675     | 1165,11  | 195  | 0    | 9000      | 91,85  |
|                  | 43   | Lote 6 - Jardim dos Lagos III                             | Imobiliaria Guaiba - 615                         | 44000   | 1         | 291     | 2011,54  | 195  | 0    | 2670      | 151,2  |
| *                | 44   | Rua 1, lote 1 - Bairro: Jardim dos Lagos                  | Aliança Imoveis - Cod: 98                        | 22000   | 1         | 225     | 2267,41  | 195  | 0    | 3340      | 97,72  |
|                  | 45   | Av. B lote 1 - Bairro: Nova Guaiba                        | Aliança Imoveis - Cod: 92                        | 75000   | 1         | 840     | 1143,29  | 195  | 0    | 3900      | 89,28  |
|                  | 46   | Rua 1, lote 1 - Bairro: Jardim dos Lagos II               | Aliança Imoveis - Cod: 81                        | 45000   | 1         | 230     | 2011,54  | 195  | 0    | 3000      | 195,65 |
|                  | 47   | Rua 1, nr 235 - Bairro: Jardim dos Lagos                  | Aliança Imoveis - Cod: 80                        | 65000   | 1         | 360     | 2219,33  | 195  | 0    | 3550      | 188,55 |
|                  | 48   | Av. Ponche Verde - Bairro: Jardim dos Lagos               | Aliança Imoveis - Cod: 79                        | 55000   | 1         | 300     | 1952,22  | 195  | 0    | 3310      | 183,33 |
|                  | 49   | Terreno em fase de regularização junto a PM - Bonfim      | Imobiliaria guaiba Cod: 724                      | 53000   | 1         | 390     | 1679,07  | 195  | 0    | 3680      | 135,9  |
|                  | 50   | Travessa Farrapos - Bairro: Vila Nova                     | Vilmar Imoveis Cod: 154                          | 85000   | 1         | 580,8   | 1786,96  | 195  | 0    | 640       | 146,35 |
|                  | 51   | Rua 1, lote 1 - Bairro: Jardim dos Lagos                  | Aliança Imoveis - Cod: 98                        | 42900   | 1         | 225     | 2267,41  | 195  | 0    | 3550      | 190,67 |
|                  | 52   | Av. B lote 1 - Bairro: Nova Guaiba                        | Aliança Imoveis - Cod: 92                        | 75000   | 1         | 840     | 1143,29  | 195  | 0    | 4100      | 89,28  |
|                  | 53   | Rua 1, lote 1 - Bairro: Jardim dos Lagos II               | Aliança Imoveis - Cod: 81                        | 45000   | 1         | 230     | 2267,41  | 195  | 0    | 3500      | 195,65 |
|                  | 54   | Rua 1, nr 235 - Bairro: Jardim dos Lagos                  | Aliança Imoveis - Cod: 80                        | 65000   | 1         | 360     | 2267,41  | 195  | 0    | 3500      | 188,55 |
|                  | 55   | Av. Ponche Verde - Bairro: Jardim dos Lagos               | Aliança Imoveis - Cod: 79                        | 55000   | 1         | 300     | 2267,41  | 195  | 0    | 3500      | 183,33 |
|                  | 56   | Rua Francisco Garcia Py - Vila Jardim                     | Auxiliadora predial                              | 530000  | 1         | 6648    | 4733,29  | 194  | 0    | 2700      | 79     |
|                  | 57   | Vila Pedras Brancas                                       | 7 de setembro - Cod: 657                         | 55000   | 1         | 1000    | 1161,195 | 0    | 9500 | 55        |        |
|                  | 58   | Vila Pedras Brancas                                       | 7 de setembro - Cod: 722                         | 80000   | 1         | 800     | 1161,195 | 0    | 9000 | 100       |        |
| *                | 59   | Rua 3, 331 - Bairro: Ipe                                  | oiv cod: 21364781                                | 16000   | 1         | 200     | 1231,23  | 195  | 0    | 715       | 86     |
|                  | 60   | Rua 11 - Pedras Brancas - Terreno 1                       | Aux Predial Guaiba cod: 232768 (51) 34010077     | 55000   | 1         | 500     | 1165,11  | 196  | 0    | 9000      | 110    |
|                  | 61   | Rua 11 - Pedras Brancas - Terreno 2                       | Aux Predial Guaiba cod: 232769 (51) 34010077     | 55000   | 1         | 500     | 1165,11  | 196  | 0    | 9000      | 110    |
|                  | 62   | Mario Lessa - Florida                                     | Aux Predial Alvorada cod: 216232 (51) 34114566   | 100000  | 1         | 550     | 1710,76  | 196  | 0    | 3300      | 181,82 |
|                  | 63   | Rua 19 - Pedras Brancas                                   | Aux Predial Alvorada cod: 216232 (51) 34114566   | 50000   | 1         | 324     | 1165,11  | 196  | 0    | 9000      | 154,32 |
|                  | 64   | Rua 19 - Pedras Brancas                                   | Aux Predial Alvorada cod: 216232 (51) 34114566   | 70000   | 1         | 625     | 1165,11  | 196  | 0    | 9000      | 112    |
| *                | 65   | Rua Passo Fundo - passo Fundo                             | Imobiliaria 7 de setembro Cod: 958 (51) 34804066 | 120000  | 2         | 640     | 1724,71  | 196  | 0    | 3480      | 187,5  |
|                  | 66   | Ermo                                                      | Imobiliaria 7 de setembro Cod: 958 (51) 34804066 | 120000  | 1         | 636     | 2026,66  | 196  | 0    | 1500      | 188,62 |
| *                | 67   | Rua Maximo Laviaguerre - Cel Nassuca                      | Aux Predial Guaiba cod: 102301 (51) 34010077     | 150000  | 1         | 964     | 3111,85  | 196  | 0    | 1150      | 155,6  |
|                  | 68   | Vila Pedras Brancas                                       | Perin Imoveis Cod: 215 (51) 34913263             | 45000   | 1         | 450     | 1161,196 | 0    | 9000 | 100       |        |
|                  | 69   | Vila Pedras Brancas                                       | Perin Imoveis Cod: 214 (51) 34913263             | 65000   | 1         | 700     | 1161,196 | 0    | 9000 | 112,16    |        |

Nota:

- Na tabela acima os dados pesquisados e os dados efetivamente utilizados no modelo. Os dados excluídos do modelo estão indicados nas linhas com (\*).
- Na tabela acima a lista da totalidade das variáveis testadas, ou seja, as variáveis utilizadas e as variáveis que foram excluídos do modelo que estão indicados nas colunas com (\*).



## Anexo II: Memória de cálculo do terreno e gráficos

### Data de referência:

29/11/2017 17:21:05

### Informações complementares:

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 69
- Número de dados considerados: 41

### Resultados Estatísticos:

#### Linear

- Coeficiente de correlação: 0,948651
- Coeficiente de determinação: 0,899939
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,888821
- Fisher-Snedecor: 80,95
- Significância: 0,01

#### Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,899939

### Normalidade dos resíduos

- 70% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 92% 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      | $\ln(x)$ | -10,59      | 0,01          | -11,80 %               |
| • renda     | $1/x$    | -13,71      | 0,01          | 11,30 %                |
| • data      | $1/x$    | -11,99      | 0,01          | 8,34 %                 |
| • uso       | $x$      | 3,00        | 0,48          | 20,30 %                |
| • vunit     | $y$      |             |               |                        |

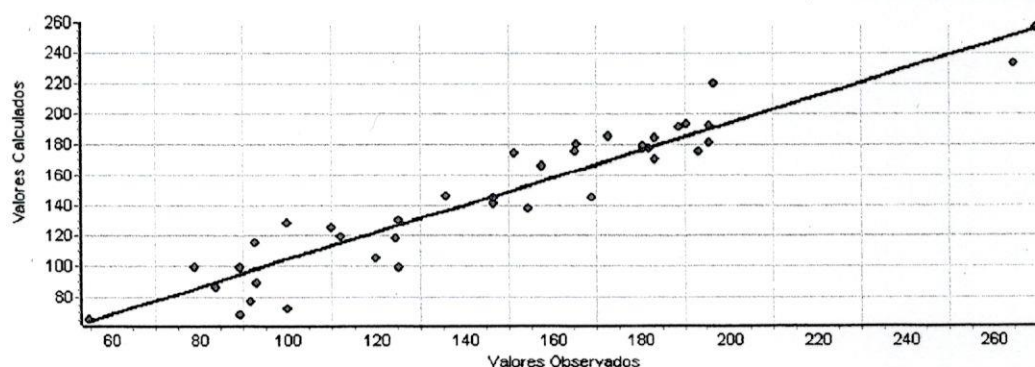
$vunit = 8114,8298 + -29,623773 * \ln(\text{area}) + -199039,62 * 1/\text{renda} + -1496347,9 * 1/\text{data} + 28,031916 * \text{uso}$

Fonte: Informações extraídas do programa de computador TS-Sisreg – Sistema de Regressão Linear Múltipla Versão 1.5.9, fornecido pela empresa TECSYS Engenharia ([www.tecsys.eng.br](http://www.tecsys.eng.br))

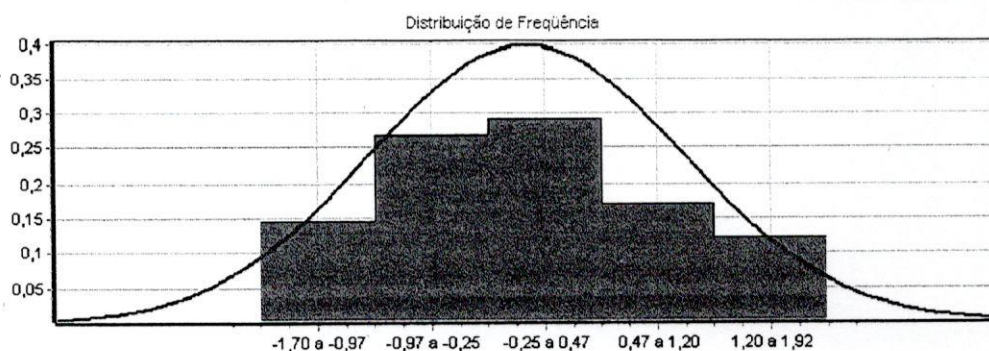


Anexo II: Memória de cálculo do terreno e gráficos

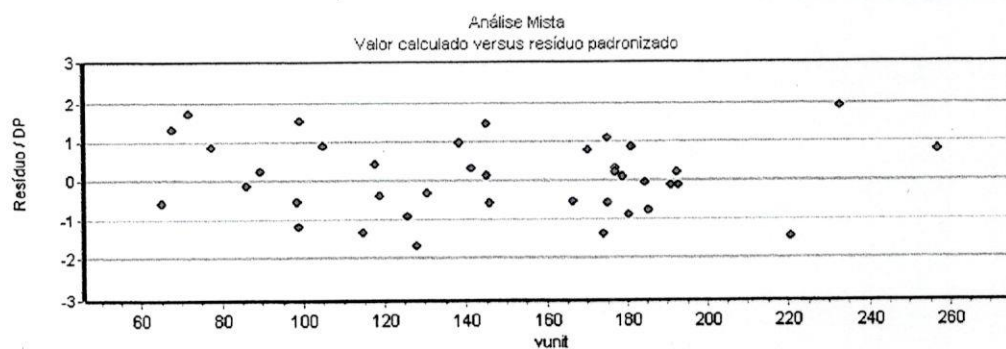
Gráfico de Aderência (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Fonte: Informações extraídas do programa de computador TS-Sisreg – Sistema de Regressão Linear Múltipla  
Versão 1.5.9, fornecido pela empresa TECSYS Engenharia ([www.tecsys.eng.br](http://www.tecsys.eng.br))

PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6



Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação para o grau de fundamentação e precisão

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

### FUNDAMENTAÇÃO

| Item                                          | Descrição                                                                                                                                                                                                            | Pontos obtidos                                                                                                                                                 |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                                               |                                                                                                                                                                                                                      | III                                                                                                                                                            | Ptos | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ptos | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ptos |
| 1                                             | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                                                                                                   | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                                |      | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | X    | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |
| 2                                             | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.                                                                                                                                                      | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                          | X    | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |
| 3                                             | Identificação dos dados de mercado                                                                                                                                                                                   | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo |      | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                                             |      | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                   | X    |
| 4                                             | Extrapolação                                                                                                                                                                                                         | Não admitida                                                                                                                                                   | X    | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>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;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo |      | Admitida, desde que:<br>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;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo |      |
| 5                                             | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)                                                                            | 10%                                                                                                                                                            | X    | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |
| 6                                             | Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                                                                                                     | 1%                                                                                                                                                             | X    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |
| PONTUAÇÃO                                     |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                |      | 15 Pontos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011             |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| (Assinalar com "x" caso o item seja atendido) |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| a)                                            | Apresentação do laudo na modalidade completa.                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| b)                                            | Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação. |                                                                                                                                                                |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| c)                                            | Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.                                                                                                       |                                                                                                                                                                |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| d)                                            | Adoção da estimativa central.                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                |      | GRAU II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |

015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal



## PRECISÃO - LOTE 04

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

|                                                      |     |                 |
|------------------------------------------------------|-----|-----------------|
| <b>Valor central estimado no modelo de regressão</b> |     | <b>97,41</b>    |
| Valores do intervalo de confiança                    | MAX | 111,13          |
|                                                      | MÍN | 83,68           |
| Desvios relativos do Intervalo de confiança          | MAX | 14,09%          |
|                                                      | MÍN | 14,09%          |
| <b>Amplitude do intervalo de confiança</b>           |     | <b>28,18%</b>   |
| <b>GRAU DE PRECISÃO</b>                              |     | <b>GRAU III</b> |

## PRECISÃO - LOTE 05

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

|                                                      |     |                 |
|------------------------------------------------------|-----|-----------------|
| <b>Valor central estimado no modelo de regressão</b> |     | <b>98,47</b>    |
| Valores do intervalo de confiança                    | MAX | 111,94          |
|                                                      | MÍN | 84,59           |
| Desvios relativos do Intervalo de confiança          | MAX | 13,91%          |
|                                                      | MÍN | 13,91%          |
| <b>Amplitude do intervalo de confiança</b>           |     | <b>27,82%</b>   |
| <b>GRAU DE PRECISÃO</b>                              |     | <b>GRAU III</b> |

PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal

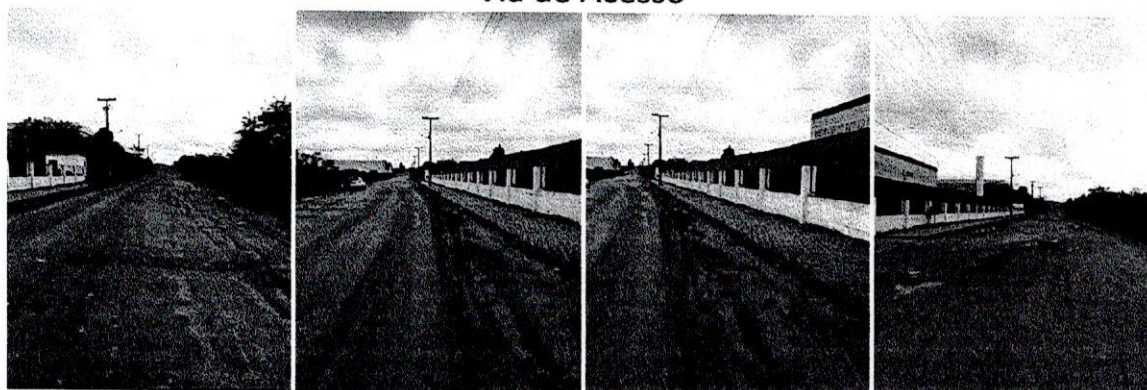
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6

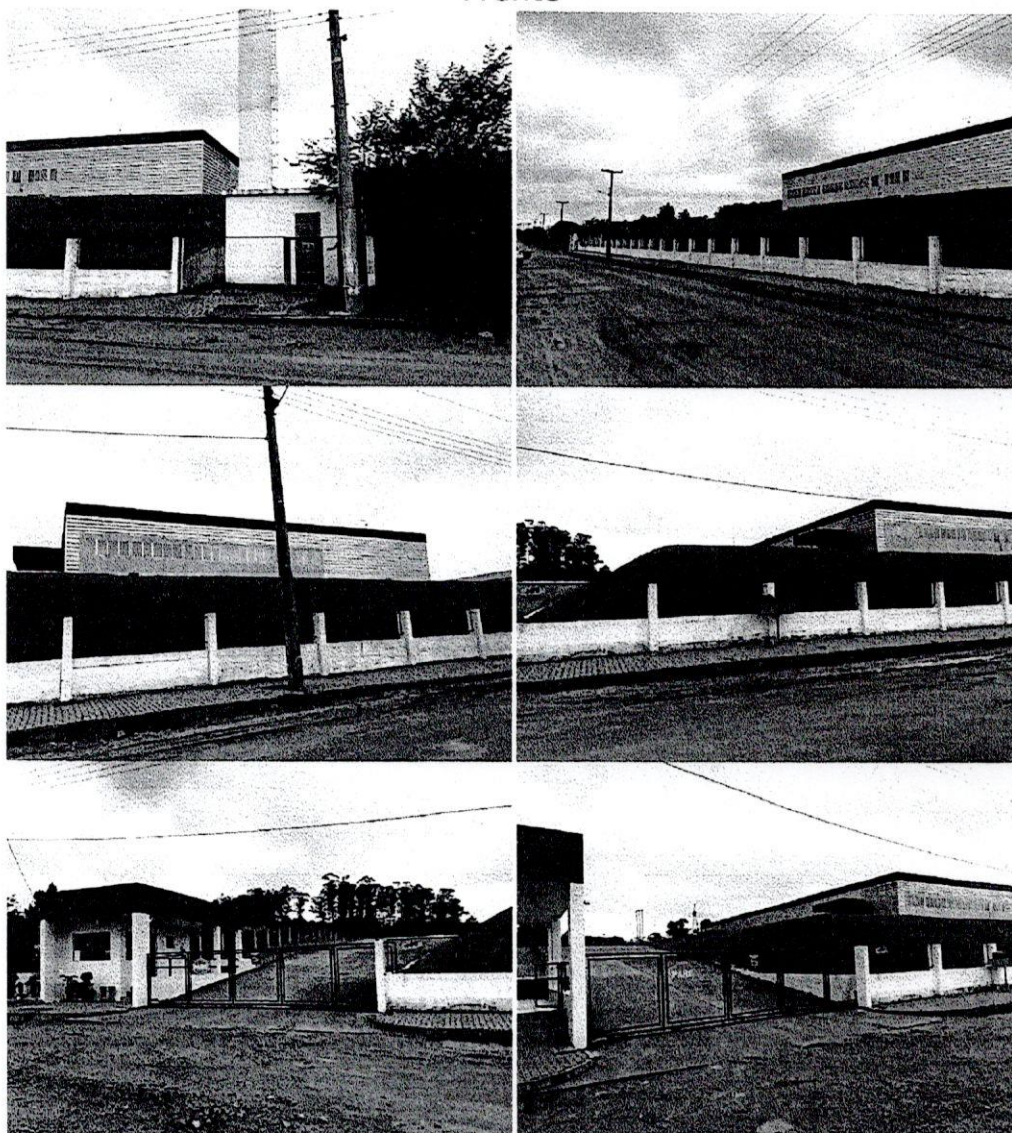


Anexo IV: Documentação Fotográfica

Via de Acesso



Frente



PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal

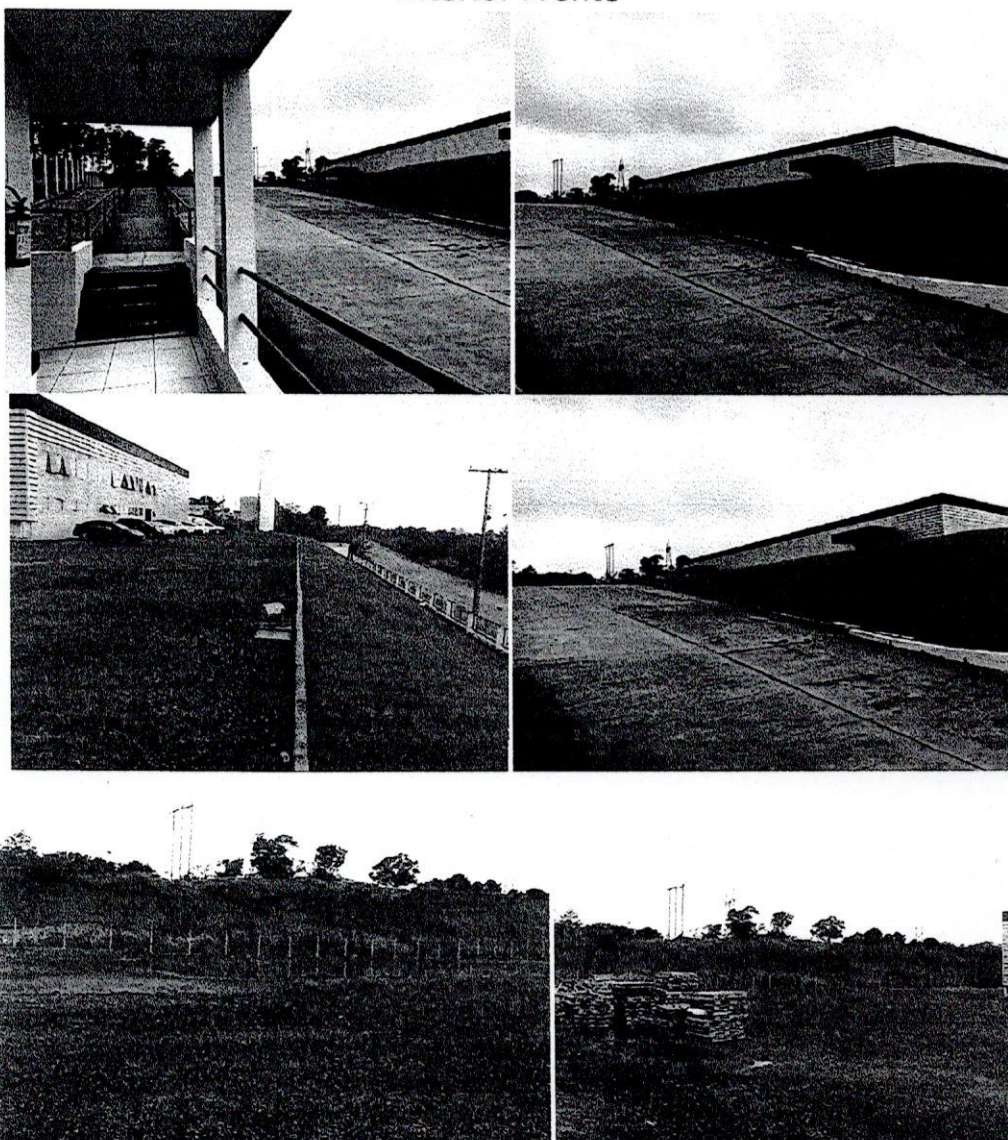
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6



H.67  
P

## Interior Frente



PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6



## Anexo V: Documentação do imóvel:

18/10/2017

Lei Ordinária 2901/2012 de Guaíba RS



LEI Nº 2901/2012

### AUTORIZA O MUNICÍPIO DE GUAÍBA A DOAR FRAÇÃO DE TERRAS À EMPRESA ÉLCANA EMBALAGENS DE RÁFIA LTDA. E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

HENRIQUE TAVARES, Prefeito Municipal de Guaíba, Estado do Rio Grande do Sul. FAÇO SABER que, a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu, no uso das atribuições legais que me confere a Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte LEI:

**Art. 1º** Fica o Município de Guaíba autorizado a doar à empresa ELCANA EMBALAGENS DE RÁFIA LTDA., inscrita no CNPJ 13.125.628/0001-65, uma fração de terras situada na zona urbana do município de Guaíba, na Área de Desenvolvimento Econômico do Município de Guaíba, constituído do lote 04 (quatro), da quadra "E" de formato trapezoidal, com área de 6.256,52m<sup>2</sup> (seis mil e duzentos e cinquenta e seis metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados), localizado no quarteirão formado pelas ruas A, Avenida B, terras que são ou foram de Elzo Jardim e Área verde "E"; distante na esquina da Rua A e Avenida B que lhe fica a Nordeste 150,00m (cento e cinquenta metros), com as seguintes medidas e confrontações: frente, ao Noroeste, por 50,00m (cinquenta metros) com a Avenida B; fundos, ao Sudeste, por 50,13m (cinquenta metros e treze centímetros) na divisa com a Área Verde "E"; lado esquerdo, ao Nordeste, por 126,91m (cento e vinte e seis metros e noventa e um centímetros) com o lote 03 (três); e, lado direito, ao Sudeste, por 123,35m (cento e vinte e três metros e trinta e cinco centímetros) com o lote 05 da mesma quadra; este imóvel, parte de um todo maior, em processo de parcelamento do solo do tipo loteamento, denominado "Área de Desenvolvimento Econômico do Município de Guaíba", em fase de licenciamento junto aos órgãos estaduais, objeto da matrícula do Registro de Imóveis nº 47.272 de 02 de maio de 2002, descrito e caracterizado da seguinte forma: Uma gleba de terras sem benfeitorias, com área de 273.378,60m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e três mil, trezentos e setenta e oito mil metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), situada no lugar denominado Bom Fim, neste município de Guaíba/RS, medindo 683,00m (seiscentos e oitenta e três metros), de frente, a noroeste, no alinhamento da Rodovia BR-116 (Km 301 + 608m, Porto Alegre-Pelotas), sendo o lado Nordeste, constituído de linha quebrada, que partindo da frente Noroeste, segue por 159,00m (cento e cinquenta e nove metros), em direção Sudeste, daí segue por 207,30m (duzentos e sete metros e trinta centímetros) em direção Nordeste, e segue por mais 216,15m (duzentos e dezesseis metros e quinze centímetros), em direção Sudeste, entestando nestas extensões com imóveis do Banco de Crédito Nacional S.A e de Maisa-Máquinas Agrícolas e Industriais S.A, medindo nos fundos, a Sudeste, 894,00m (oitocentos e noventa e quatro metros), onde faz divisa com a Riocell S.A e com Espólio de Nei Alves Py, e finalmente, a Sudoeste, mede 293,60m (duzentos e noventa e três metros e sessenta centímetros), confrontando-se com imóvel de Elzo jardim (sucessão de); de propriedade do Município de Guaíba. Imóvel este de devera ser desmembrado da matrícula de nº 47.272 do livro nº 2, folha 19, do Registro de Imóveis de Guaíba, cópia anexa.

<https://leismunicipais.com.br/a/rs/g/guaiba/lei-ordinaria/2012/291/2901/lei-ordinaria-n-2901-2012-autonza-o-municipio-de-guaiba-a-doar-fracao-de-...> 1/3



Handwritten signature and initials.

18/10/2017

Lei Ordinária 2901/2012 de Guaíba RS

**Art. 2º** Fica o Município de Guaíba autorizado a doar à empresa ÉLCANA EMBALAGENS DE RÁFIA LTDA., inscrita no CNPJ 13.125.628/0001-65, uma fração de terras situada na zona urbana do município de Guaíba, na Área de Desenvolvimento Econômico do Município de Guaíba, constituído do lote 05 (cinco), da quadra "E" de formato trapezoidal, com área de 6.078,16m<sup>2</sup> (seis mil e setenta e oito metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados), localizado no quarteirão formado pelas ruas A, Avenida B, terras que são ou foram de Elzo Jardim e Área verde "E"; distante na esquina da Rua A e Avenida B que lhe fica a Nordeste 200,00m (duzentos metros), com as seguintes medidas e confrontações: frente, ao Noroeste, por 50,00m (cinquenta metros) com a Avenida B; fundos, ao Sudeste, por 50,13m (cinquenta metros e treze centímetros) na divisa com a Área Verde "E"; lado esquerdo, ao Nordeste, por 123,35m (cento e vinte e três metros e trinta e cinco centímetros) com o lote 04 (quatro); e, lado direito, ao Sudeste, por 119,78m (cento e dezenove metros e setenta e oito centímetros) com o lote 06 da mesma quadra; este imóvel, parte de um todo maior, em processo de parcelamento do solo do tipo loteamento, denominado "Área de Desenvolvimento Econômico do Município de Guaíba", em fase de licenciamento junto aos órgãos estaduais, objeto da matrícula do Registro de Imóveis nº 47.272 de 02 de maio de 2002, descrito e caracterizado da seguinte forma: Uma gleba de terras sem benfeitorias, com área de 273.378,60m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e três mil, trezentos e setenta e oito mil metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), situada no lugar denominado Bom Fim, neste município de Guaíba/RS, medindo 683,00m (seiscentos e oitenta e três metros), de frente, a noroeste, no alinhamento da Rodovia BR-116 (Km 301 + 608m, Porto Alegre-Pelotas), sendo o lado Nordeste, constituído de linha quebrada, que partindo da frente Noroeste, segue por 159,00m (cento e cinquenta e nove metros), em direção Sudeste, daí segue por 207,30m (duzentos e sete metros e trinta centímetros) em direção Nordeste, e segue por mais 216,15m (duzentos e dezesseis metros e quinze centímetros), em direção Sudeste, entestando nestas extensões com imóveis do Banco de Crédito Nacional S.A. e de Maisa-Máquinas Agrícolas e Industriais S.A, medindo nos fundos, a Sudeste, 894,00m (oitocentos e noventa e quatro metros), onde faz divisa com a Riocell S.A. e com Espólio de Nei Alves Py, e finalmente, a Sudoeste, mede 293,60m (duzentos e noventa e três metros e sessenta centímetros), confrontando-se com imóvel de Elzo jardim (sucessão de); de propriedade do Município de Guaíba. Imóvel este de deverá ser desmembrado da matrícula de nº 47.272 do livro nº 2, folha 1º, do Registro de Imóveis de Guaíba, cópia anexa.

**Art. 3º** Os imóveis doados deverão ser utilizados para instalação da sede industrial da Empresa, que atuará no ramo de produção e comercialização de embalagens e tecidos de polipropileno trançado (ráfia), conforme projeto de instalação anexo.

Parágrafo Único - Os imóveis de que tratam os arts. 1º e 2º desta lei, serão gravados com cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, e cláusula condicional de transferibilidade, pelo prazo de 15 anos, contados a partir do início da atividade produtiva da empresa.

**Art. 4º** A título de incentivo à instalação da empresa o Município concederá incentivo fiscal de ISSQN - Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza à alíquota mínima (2,0 %), no que se refere às atividades de construção civil, como forma de apoiar a viabilidade econômico-financeira do Projeto e o desenvolvimento das atividades das empresas contratadas para sua execução, desde que seja utilizada pela Empreendedora, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da mão-de-obra local.

**Art. 5º** A área doada reverterá ao domínio do Município de Guaíba nas seguintes hipóteses:

I - se em até um ano, contado a partir da posse formal do imóvel, a empresa beneficiária não iniciar as obras de suas instalações;

<https://leismunicipais.com.br/a/rs/g/guaiba/lei-ordinaria/2012/291/2901/lei-ordinaria-n-2901-2012-autoriza-o-municipio-de-guaiba-a-doar-fracao-de...> 2/3

PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiaba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6



18/10/2017

Lei Ordinária 2901 2012 de Guaíba RS

II - se em até dois anos, contados a partir da posse formal do imóvel, a empresa beneficiária não tiver iniciada sua atividade produtiva fim;

III - se não permanecer em operação por efetivos 15 (quinze) anos de atividade produtiva, contados a partir do início da atividade industrial fim, salvo força maior;

IV - se houver transferência societária e/ou dominial da empresa, sem prévia apreciação pelo Município de Guaíba.

Parágrafo Único - Em caso de reversão do imóvel ao Município, não serão objeto de qualquer tipo de indenização as benfeitorias nele realizadas.

**Art. 6º** A Empresa beneficiária ficará obrigada ao cumprimento da legislação ambiental vigente.

**Art. 7º** Fica revogada a Lei nº 1.886, de 05 de agosto de 2004.

**Art. 8º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaíba, em 17 de maio de 2012.

HENRIQUE TAVARES  
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

VINÍCIUS POLANCZYK  
Secretário de Administração e Recursos Humanos

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 18/05/2012

<https://leismunicipais.com.br/a/rs/g/guaiba/lei-ordinaria/2012/291/2901/lei-ordinaria-n-2901-2012-autoriza-o-municipio-de-guaiba-a-doar-fracao-de...> 3/3

Fonte: Lei Ordinária 2901/2012 fornecida pela PM Guaíba





**CAU/BR**

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

**RRT MÚLTIPLO MENSAL**

**Nº 0000006321576**

INICIAL  
INDIVIDUAL



Documento válido somente se acompanhado do comprovante de pagamento

**Lei Nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010:**

Art. 47. O RRT será efetuado pelo profissional ou pela pessoa jurídica responsável, por intermédio de seu profissional habilitado legalmente no CAU. Art. 48. Não será efetuado RRT sem o prévio recolhimento da Taxa de RRT pela pessoa física do profissional ou pela pessoa jurídica responsável. Art. 50. A falta do RRT sujeitará o profissional ou a empresa responsável, sem prejuízo da responsabilização pessoal pela violação ética e da obrigação de reparação do trabalho até a regularização da situação, a multa de 300% (trezentos por cento) sobre o valor da Taxa de RRT não paga corrigida, a partir da autuação, com base na variação da Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, acumulada mensalmente, até o último dia do mês anterior ao da devolução dos recursos, acrescido este montante de 1% (um por cento) no mês de efetivação do pagamento. \* O documento definitivo (RRT) sem a necessidade de apresentação do comprovante de pagamento, poderá ser obtido após a identificação do pagamento pela compensação bancária.

**1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome: Rosane Saraiva Castanho Dagani

Registro Nacional: A90595-0

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

Empresa Contratada: ARCOPLANO ARQUITETURA LTDA

CNPJ: 21.384.681/0001-47

Registro Nacional: 30123-0

**2. ATIVIDADE TÉCNICA**

Atividade: 5.8 - AVALIAÇÃO

**3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO**

001 Documento de identificação: 88811922000120 Contratante: Prefeitura Municipal de Guaíba  
AVENIDA B, 200 metros Rua A Nº: lote 05  
Complemento: Barro: ALTOS DA ALEGRIA  
UF: RS CEP: 92500000 Cidade: GUAÍBA  
Coordenadas Geográficas: Latitude: 0 Longitude: 0  
AVENIDA B, 150 metros Rua A Nº: lote 04  
Complemento: AT=8.256,52 Barro: ALTOS DA ALEGRIA  
UF: RS CEP: 92500000 Cidade: GUAÍBA  
Coordenadas Geográficas: Latitude: 0 Longitude: 0  
Valor Contrato/Honorários: R\$ 0,00 Tipo de Contratante: Órgão Público  
Celebrado em: 24/10/2017 Data de início: 25/10/2017 Previsão de término: 25/10/2017  
Quantidade: 1,00 un

Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

**4. DESCRIÇÃO**

Serviços especializados para avaliação de imóveis do município de Guaíba de acordo com contrato de prestação de serviços No. 225/2017.

**5. VALOR**

Total pago: R\$ 0,00

Atenção: Este Item 5 será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <http://siccau.cau.gov.br/app/view/signoexterno?form=Servicos>, com a chave: 576y6d Impresso em: 24/10/2017 às 17:25:08 por: J. B. 179.219.1.51

[www.cau.gov.br](http://www.cau.gov.br)

Página 1/2

PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiaba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6





**CAU/BR**

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

**RRT MÚLTIPLO MENSAL**  
**Nº 0000006321576**

INICIAL  
INDIVIDUAL



**6. ASSINATURAS**

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Dia Mes Ano

Prefeitura Municipal de Guaíba  
Documento de identificação: 88811822000120

*Rosane Saraiva Castanho Dageni*  
Rosane Saraiva Castanho Dageni  
CPF: 387.199.910-53

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <http://pccau.cau.org.br/app/view/signatureFormService>,  
com a chave: 876y6d. Impresso em: 24/10/2017 às 17:26:08 por: , IP: 179.219.1.51

[www.cau.org.br](http://www.cau.org.br)

Página 2/2





**30**  
horas

Comprovante de pagamento de boleto

Dados da conta debitada

Agência/conta: 7336/17041-5

CNPJ: 21.364.681/0001-47

Empresa: ARCOPLANO ARQUITETURA  
LTDA

Dados do pagamento

Identificação no meu  
comprovante: rrt terrenos ZI Guai

|                                                                    |                                        |                                                        |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>BANCO DO BRASIL</b>                                             |                                        | 00190.00009 02861.731004 07775.000172 8 73290000008975 |
| Beneficiário:                                                      | Data de vencimento:<br>31/10/2017      |                                                        |
|                                                                    | Valor do boleto (R\$):<br>89,75        |                                                        |
|                                                                    | (-) Desconto (R\$):<br>0,00            |                                                        |
|                                                                    | (+/-) Mora/Multa (R\$):<br>0,00        |                                                        |
|                                                                    | (=) Valor do pagamento (R\$):<br>89,75 |                                                        |
|                                                                    | Data de pagamento:<br>24/10/2017       |                                                        |
| Autenticação mecânica:<br>46DBCD1C61AC3671EB164ADC5941D12C9BC8EA8D |                                        |                                                        |

Operação efetuada em 24/10/2017 às 17:39:44 via bankline, CTRL 99573.

Dúvidas, sugestões e reclamações: na sua agência. Se preferir, ligue para o SAC Itaú: 0800 728 0728 (todos os dias, 24h) ou acesse o Fale Conosco no [www.itaubr.com](http://www.itaubr.com). Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, ligue para a Ouvidoria Corporativa Itaú: 0800 570 0011 (em dias úteis, das 9h às 18h) ou Caixa Postal 67 600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos ou de fala: 0800 722 1722 (todos os dias, 24h).

Nota:

Documento digitalizado, o documento original entregue juntamente com os laudos impressos.





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

GESTÃO 2017/2020

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO



*Handwritten signature*

### 1.7.2 Cópia das matrículas

PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6





## CERTIDÃO

CERTIFICO, e dou fé que a Matrícula abaixo, refere-se a uma reprodução fiel de forma e conteúdo, que segue:

59.503



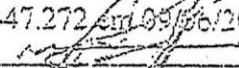
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE GUAÍBA - RS  
Rua 20 de Setembro, 1199  
Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Guaíba, 09 de Junho de 2015

FLS.  
01

MATRÍCULA

59.503

**IMÓVEL:** LOTE 04 - Um imóvel, situado na zona urbana do município de Guaíba, no Loteamento Distrito Industrial Municipal de Guaíba, na Zona Especial de Desenvolvimento Econômico, constituído do lote 04 (quatro), da quadra E de formato retangular, com área de 3.223,49m<sup>2</sup> (três mil e duzentos e vinte e três metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados), localizado no quarteirão formado pelas Ruas A e B, Avenida B e Área Verde "D", distante 76,50m (setenta e seis metros e cinquenta centímetros) da esquina formada pela Rua B e a Avenida B que lhe fica ao Nordeste, com as seguintes medidas e confrontações: frente, ao Noroeste, por 41,00m (quarenta e um metros) com a Avenida B; fundos, ao Sudeste, por 41,00m (quarenta e um metros) na divisa com a Área Verde D; lado direito, ao Sudoeste, por 78,62m (setenta e oito metros e sessenta e dois centímetros) com o lote 05 (cinco); e, lado esquerdo, ao Nordeste, por 78,62m (setenta e oito metros e sessenta e dois centímetros) com o Lote 03, com ângulo interno reto entre todos os segmentos. - **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE GUAIÁBA, do Estado do Rio Grande do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 88.811.922/0001-20. - **ORIGEM:** Liv. 2 fls. 01 matrícula nº 17.272, aquisição R-01-47.272, em 30/04/2002, Registro de Loteamento R-03-47.272 em 09/06/2015, nesta Serventia: Guaíba, 09/06/2015. - Ass.:  - **Emol.: R\$ 15,20 - Selo: 0260.03.1500003.02556 - Valor do Selo: R\$ 0,55**  
**Proc. Elet. R\$ 3,60 - Selo: 0260.01.1500003.03205 - Valor do Selo: R\$ 0,30**

Era o que me cumpria certificar nos termos do Art.19 § 1º da Lei 6.015/73, ao qual me reporto e dou fé

Guaíba(RS), 11 de Junho de 2015.

Emol. Busca R\$ 7,00 - 0260.01.1500003.03742 R\$ 0,30  
Certidão R\$ 6,70 - 0260.01.1500003.03743 R\$ 0,30  
P.E.D. R\$ 3,60 - 0260.01.1500003.03744 R\$ 0,30  
ISSQN RS 0,87 - (5,00%)

O Oficial

Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba

Rua 20 de Setembro, 1199 - Centro - 92500-000 - Guaíba(RS)

Fone/Fax: (051) 3480 3790

PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiaba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado do Rio Grande do Sul  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAÍBA-RS  
Registrador: Bel. VALTER MULLER GOMES

Página

## CERTIDÃO

CERTIFICO, e dou fé que a Matrícula abaixo, refere-se a uma reprodução fiel de forma e conteúdo, que segue:

59.504



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE GUAÍBA - RS  
Rua 20 de Setembro, 1199  
Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Guaíba, 09 de Junho de 2015

FLS  
01

MATRÍCULA

59.504

**IMÓVEL: LOTE 05** - Um imóvel, situado na zona urbana do município de Guaíba, no Loteamento Distrito Industrial Municipal de Guaíba, na Zona Especial de Desenvolvimento Econômico, constituído do lote 05 (cinco), da quadra D de formato retangular, com área de 3.223,49m<sup>2</sup> (três mil e duzentos e vinte e três metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados), localizado no quarteirão formado pelas Ruas A e B, Avenida B e Área Verde "D"; distante 117,50m (cento e dezessete metros e cinquenta centímetros) da esquina formada pela Rua B e a Avenida E que lhe fica ao Nordeste, com as seguintes medidas e confrontações: frente, ao Nordeste, por 41,00m (quarenta e um metros) com a Avenida B; fundos, ao Sudeste, por 41,00m (quarenta e um metros) na divisa com a Área Verde D; lado direito, ao Sudoeste, por 78,62m (setenta e oito metros e sessenta e dois centímetros) com o lote 06 (seis); e, lado esquerdo, ao Nordeste, por 78,62m (setenta e oito metros e sessenta e dois centímetros) com o Lote 04 (quatro), com ângulo interno reto entre todos os segmentos. - **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE GUAÍBA**, do Estado do Rio Grande do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 88.811.922/0001-20. - **ORIGEM:** Liv. 2 fls. 64 matrícula nº 47.272, Aquisição R-01-47.272, em 30/04/2002, Registro de Loteamento R-03-47.272, em 09/06/2015, nesta Serventia. - Guaíba, 09/06/2015. - Ass. *[Assinatura]*  
**Emol.: R\$ 15,20** - Selo : 0260.01.1500003.03745 - Valor do Selo : R\$ 0,55  
**Proc. Elet. RS 3,60** - Selo : 0260.01.1500003.03746 - Valor do Selo: R\$ 0,30



Era o que me cumpria certificar nos termos do Art.19 § 1º da Lei 6.015/73, ao qual me reporto e dou fé

Guaíba(RS), 11 de Junho de 2015.

O Oficial

Emol. Busca R\$ 7,00 - 0260.01.1500003.03745 R\$ 0,30  
Certidão R\$ 6,70 - 0260.01.1500003.03746 R\$ 0,30  
P.E.D. R\$ 3,60 - 0260.01.1500003.03747 R\$ 0,30  
ISSQN R\$ 0,87 - (5,00%)

Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba Registro de Imóveis de Guaíba

Rua 20 de Setembro, 1199 - Centro - 92500-000 - Guaíba(RS)  
Fone/Fax: (051) 3480 3790



PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiaba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6



## CERTIDÃO

Página 1/1

CERTIFICO, e dou fé que a Matrícula abaixo, refere-se a uma reprodução fiel de forma e conteúdo, que segue:

59.510



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE GUAÍBA - RS  
Rua 20 de Setembro, 1199  
Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Guaíba, 09 de Junho de 2015

FLS.  
01

MATRÍCULA

59.510

**IMÓVEL: LOTE 04** - Um imóvel, situado na zona urbana do município de Guaíba, no Loteamento Distrito Industrial Municipal de Guaíba, na Zona Especial de Desenvolvimento Econômico, constituído do **lote 04 (quatro)**, da **quadra E** de formato trapezoidal, com área de 6.256,52m<sup>2</sup> (seis mil e duzentos e cinquenta e seis metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados), localizado no quarteirão formado pela Ruas A, Avenida B, Área Verde "E" e terras que são ou foram de Espólio de Nei Alves Py e Elzo Jardim; distante 150,00m (cento e cinquenta metros) da esquina formada pela da Rua A e a Avenida B que lhe fica ao Nordeste, com as seguintes medidas e confrontações: **frente**, ao Noroeste, por 50,00m (cinquenta metros) com a Avenida B; **lado direito**, ao Sudoeste, por 123,35m (cento e vinte e três metros e trinta e cinco centímetros) com o lote 05 (cinco); **lado esquerdo**, ao Nordeste, por 126,91m (cento e vinte e seis metros e noventa e um centímetros) com o lote 03 (três), com ângulo interno reto entre estes três segmentos; e, **fundos**, ao Sudeste, por uma linha enviesada de 50,13m (cinquenta metros e treze centímetros) na divisa com a Área Verde E. - **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE GUAÍBA**, do Estado do Rio Grande do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 88.811.922/0001-20. - **ORIGEM: Liv. 2 fls. 01**, matrícula nº 47.272, **Aquisição R-01-47.272**, em 30/04/2002, **Registro de Loteamento R-03-47.272** em 09/06/2015, nesta Serventia - Guaíba, 09/06/2015. - Ass.: *[Assinatura]* Bel. Valter Müller Gomes  
**Emol.: R\$ 15,20 - Selo : 0260.03.1500002.02563 - Valor do Selo : R\$ 0,55**  
**Proc. Elet. R\$ 3,60 - Selo : 0260.01.1500003.03212 - Valor do Selo: R\$ 0,30**

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAÍBA/RS  
BEL. VALTER MÜLLER GOMES  
-Registrador-



EDI BECK GOMES  
- Substituta-  
VIVIAN ROSE BECK GOMES  
2º - Substituta-  
ADÃO SANTOS CARVALHO  
3º - Substituto-  
JOSIANE C. BECK GOMES  
Escrevente Autorizada

Era o que me cumpria certificar nos termos do Art.19 § 1º da Lei 6.015/73, ao qual me reporto e dou fé

Guaíba(RS), 11 de Junho de 2015.

Emol. Busca R\$ 7,00 - 0260.01.1500003.03792 R\$ 0,30  
Certidão R\$ 6,70 - 0260.01.1500003.03793 R\$ 0,30  
P.E.D. R\$ 3,60 - 0260.01.1500003.03794 R\$ 0,30  
ISSQN R\$ 0,87 - (5,00%)

O Oficial  
*[Assinatura]*  
Bel. Valter Müller Gomes





## CERTIDÃO

Página 1/1

CERTIFICO, e dou fé que a Matrícula abaixo, refere-se a uma reprodução fiel de forma e conteúdo, que segue:

59.511



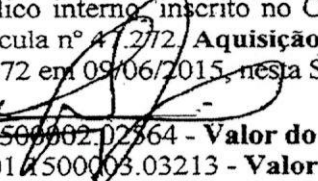
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE GUAÍBA - RS  
Rua 20 de Setembro, 1199  
Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Guaíba, 09 de Junho de 2015

FLS.  
01

MATRÍCULA

59.511

**IMÓVEL: LOTE 05** - Um imóvel, situado na zona urbana do município de Guaíba, no Loteamento Distrito Industrial Municipal de Guaíba, na Zona Especial de Desenvolvimento Econômico, constituído do **lote 05 (cinco), da quadra E** de formato trapezoidal, com área de 6.078,16m<sup>2</sup> (seis mil e setenta e oito metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados), localizado no quarteirão formado pela Ruas A, Avenida B, Área Verde "E" e terras que são ou foram de Espólio de Nei Alves Py e Elzo Jardim; distante 200,00m (duzentos metros) da esquina formada pela da Rua A e a Avenida B que lhe fica ao Nordeste, com as seguintes medidas e confrontações: **frente**, ao Noroeste, por 50,00m (cinquenta metros) com a Avenida B; **lado direito**, ao Sudoeste, por 119,78m (cento e dezenove metros e setenta e oito centímetros) com o lote 06 (seis); **lado esquerdo**, ao Nordeste, por 123,35m (cento e vinte e três metros e trinta e cinco centímetros) com o lote 04 (quatro), com ângulo interno reto entre estes três segmentos; e, **fundos**, ao Sudeste, por uma linha enviesada de 50,13m (cinquenta metros e treze centímetros) na divisa com a Área Verde E. - **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE GUAÍBA, do Estado do Rio Grande do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 88.811.922/0001-20. - **ORIGEM:** Liv. 2 fls. 01 matrícula nº 4.272, Aquisição R-01-47.272, em 30/04/2002, Registro de Loteamento R-03-47.272 em 09/06/2015, nesta Serventia. - Guaíba, 09/06/2015. - Ass.:  Bel. Valtér Müller Gomes

**Emol:** R\$ 15,20 - **Selo :** 0260.05.1500003.02364 - **Valor do Selo :** R\$ 0,55

**Proc. Elet.** R\$ 3,60 - **Selo :** 0260.01.1500003.03213 - **Valor do Selo:** R\$ 0,30

REGISTRO DE IMOVEIS DE GUAIBARS  
BEL. VALTER MÜLLER GOMES  
-Registrador-

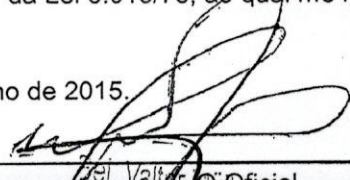


EDI BECK GOMES  
1ª - Substituta-  
VIVIAN ROSE BECK GOMES  
2ª - Substituta-  
ADÃO SANTOS CARVALHO  
3ª - Substituto-  
JOSIANE C. BECK GOMES  
Escrivente Autorizada

Era o que me cumpria certificar nos termos do Art.19 § 1º da Lei 6.015/73, ao qual me reporto e dou fé

Guaíba(RS), 11 de Junho de 2015.

Emol. Busca R\$ 7,00 - 0260.01.1500003.03795 R\$ 0,30  
Certidão R\$ 6,70 - 0260.01.1500003.03796 R\$ 0,30  
P.E.D. R\$ 3,60 - 0260.01.1500003.03797 R\$ 0,30  
ISSQN R\$ 0,87 - (5,00%)

  
Bel. Valtér Müller Gomes  
Registrador





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
GESTÃO 2017/2020  
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO



*Handwritten signature*

1.7.3 Mapa das áreas a conceder

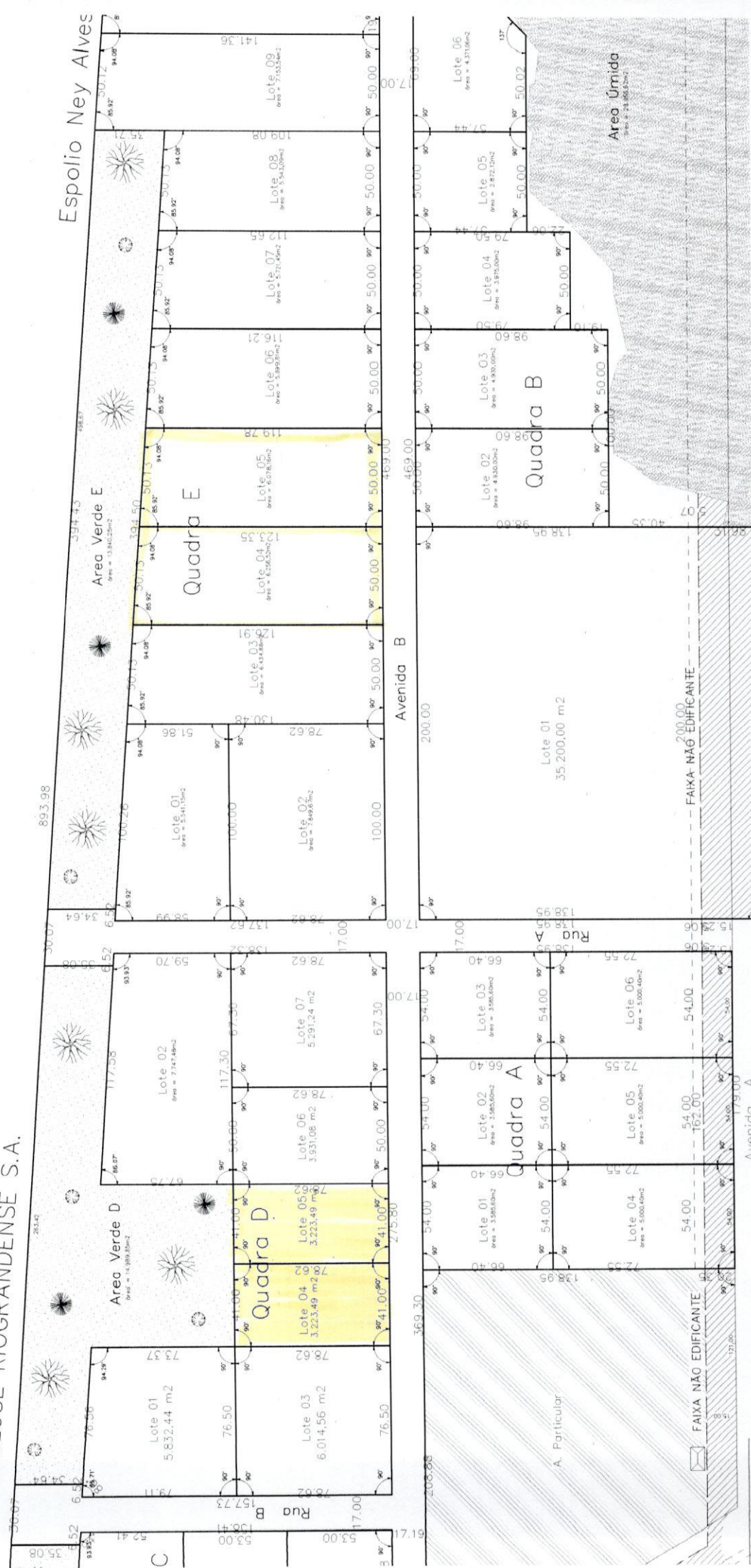
PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6



CELULOSE RIOGRANDENSE S.A.



PLE 015/2019 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguai.ba.rs.gov.br/portal/autenticidade.pdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 011802 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: ECC677F7099418B2D5491B94990D4AE6

1.80