

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



GLEBA URBANA
Rua Raymundo Meyer, Lotes 223 a 244 da Quadra 09
Loteamento Parque Florida
Município de GUAÍBA / RS
09/05/2018

Solicitante:

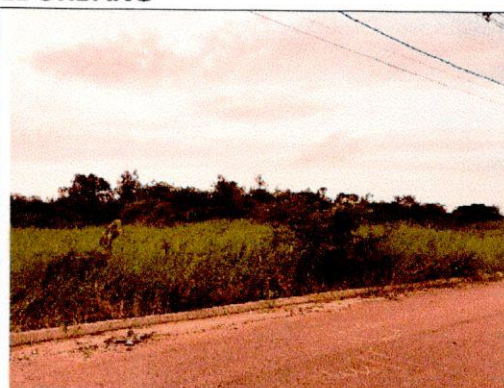


PREFEITURA DE
GUAÍBA
DECRETO DA REVOLUÇÃO FUNDACIONAL - GENÉRIO 2017/2020



FICHA RESUMO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



30°09'00.20"S 51°20'02.07"O

Endereço:	Rua Raymundo Meyer, Lotes 223 a 244 da Quadra 09 – Loteamento Parque Florida-CEP 92500-000. Município de GUAÍBA / RS	
Objetivo e Finalidade:	Apuração de valor do IMÓVEL no mercado imobiliário ao qual o mesmo encontra-se inserido para fins de permuta.	
Solicitante:	Prefeitura Municipal de Guaíba – Processo do Edital de Credenciamento 2017-2018 Nr.: 137/2017 Contrato Nr.: 225/2017	
Tipologia:	Gleba urbana.	
Área imóvel (m²):	7.277,28 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		
Valor Médio de Mercado: R\$ 894.000,00 (Oitocentos e noventa e quatro mil reais)	Valor Mínimo:	R\$ 773.000,00
	Médio:	R\$ 894.000,00
	Valor Máximo:	R\$ 1.034.000,00
Perspectiva de Liquidez do Imóvel:		NORMAL
Data de Referência:		09/05/2018
Responsável Técnico:	Arquiteta e Urbanista Rosane Saraiva Castanho Dagani	
	CPF: 387.199.910-53	CAURS A 90.595-0

PLE 016/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 009472 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: B4A4C44AF89F57ACF6BF20337B72E9EB



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	8
07.	IDENTIFICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	8
07.01	VISTORIA E ANÁLISE DO MERCADO LOCAL	9
07.02	PESQUISA DE MERCADO	9
07.03	SELEÇÃO DE VARIÁVEIS	9
07.04	ANÁLISE DO MODELO	11
07.05	COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO E DE DETERMINAÇÃO	11
VARIÇÃO		1
07.06	TESTES DE HIPÓTESES	11
07.07	ANÁLISE DE SIGNIFICÂNCIA (teste F-Snedecor)	12
07.08	ANÁLISE DOS RESÍDUOS	12
07.09	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	12
07.10	VALOR UNITÁRIO, INTERVALO DE CONFIANÇA e CAMPO DE ARBITRIO	13
8.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	1
9.	QUALIFICAÇÃO LEGAL E ASSINATURA	1
10.	ANEXOS	1



01. INTRODUÇÃO

Laudo de avaliação de imóvel situado à Rua Raymundo Meyer, Lotes 223 a 244 da Quadra 09 – Loteamento Parque Florida-CEP 92500-000. Município de GUAÍBA / RS.

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

Apuração de valor do IMÓVEL no mercado imobiliário ao qual o mesmo encontra-se inserido para fins de permuta entre particulares e o Município.

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 contidas nas matrículas nºs 59.253 a 51.274 do Registro de Imóveis de Guaíba/RS;
- em informações obtidas junto ao Sr. Jocir Panazzolo – Diretor de Habitação;
- na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, não cabendo a avaliadora responsabilidade sobre a 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 03/05/2018 às 11h00min pela responsável técnica Arquiteta e Urbanista Rosane S. Castanho Dagani e pelo responsável legal da empresa Arcoplano Arquitetura Ltda., Sr. Antonio Marcos K. Soares.

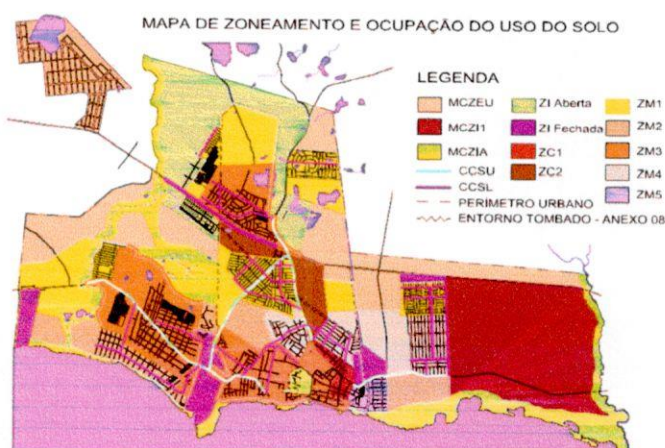


Com base na vistoria e com o que se pode verificar nas informações documentais a nós fornecidas, além dos testemunhos pessoais coletados e pesquisas próprias, foi possível constatar:

05.01 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO



Macroregião – Município: Guaíba



Mapa Zoneamento e Ocupação do Solo

05.01.01 Macrorregião dos imóveis

Localizado na margem direita do Guaíba, um lago em que cinco rios desembocam daí para o Oceano Atlântico após passar pela Lagoa dos Patos e ponto de encontro das duas rodovias federais que ligam o Brasil à Argentina e Uruguai, o município de Guaíba apresenta condições singulares de logística para empreendimentos que visam atender aos mercados do Mercosul com produtos e serviços de qualidade internacional.

Inserida na região metropolitana de Porto Alegre, principal polo econômico e cultural da região, Guaíba conta com ampla infraestrutura de energia, serviços de comunicação, rede de ensino e serviços de saúde, complementados por adequada disponibilidade de mão-de-obra qualificada e a presença de importantes indústrias. O acesso em menos de trinta minutos ao aeroporto internacional completa o quadro favorável ao desenvolvimento deste município com grandes áreas disponíveis.

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

Coleta de lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Instituições Públicas e Privadas, Educação, Saúde, Segurança, além de serviços comunitários e de lazer atendem a população do município de Guaíba.



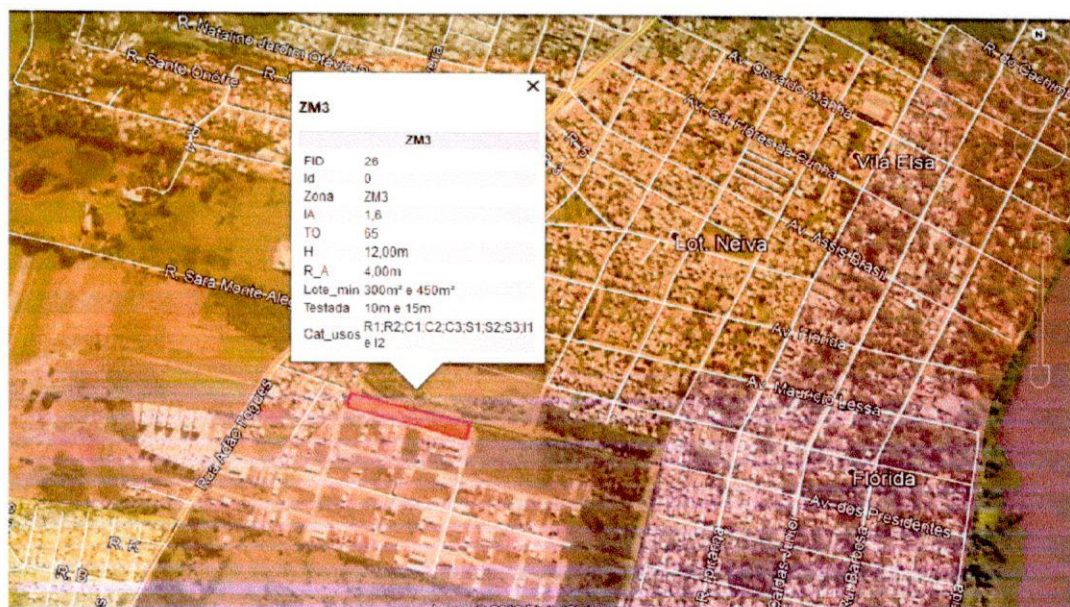
O crescimento urbano do município mantém o seu regramento em conformidade ao Plano Diretor do município estabelecido pela Lei Municipal 2.146 – Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal.

05.01.02 Microrregião dos imóveis

O imóvel avaliando encontra-se localizado no Bairro denominado Florida. Este bairro possui densidade ocupacional média, caracterizada por ocupações de imóveis de uso predominantemente residencial. O padrão das edificações é Normal-Baixo. A localização dentro do contexto urbano, permite fácil acesso ao núcleo central e zonas comerciais da cidade através dos eixos urbanos que fazem a conexão dos bairros à zona central. A principal Avenida do bairro faz a ligação do município com o seu vizinho Barra do Ribeiro, e pode-se verificar o desenvolvimento de indústrias, comércio e serviços nas vias principais do bairro.

O bairro possui infraestrutura em implantação, sendo que foi possível identificar que os imóveis se encontram atendidos pela rede de água, rede de energia elétrica e telefone, no entanto carece de rede de esgotamento, as vias principais do bairro possuem pavimentação e iluminação, e em alguns logradouros a infraestrutura urbana é deficiente.

De acordo com o mapa de zoneamento do município, os imóveis estão localizados em zona denominada ZM3 – Zona Mista 3, esta Zona, é destinada à ocupação mista, em padrões médios de densidade, taxa de ocupação, altura e dimensões de lotes, sendo que as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem possibilitar a concretização destas diretrizes.



05.02 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

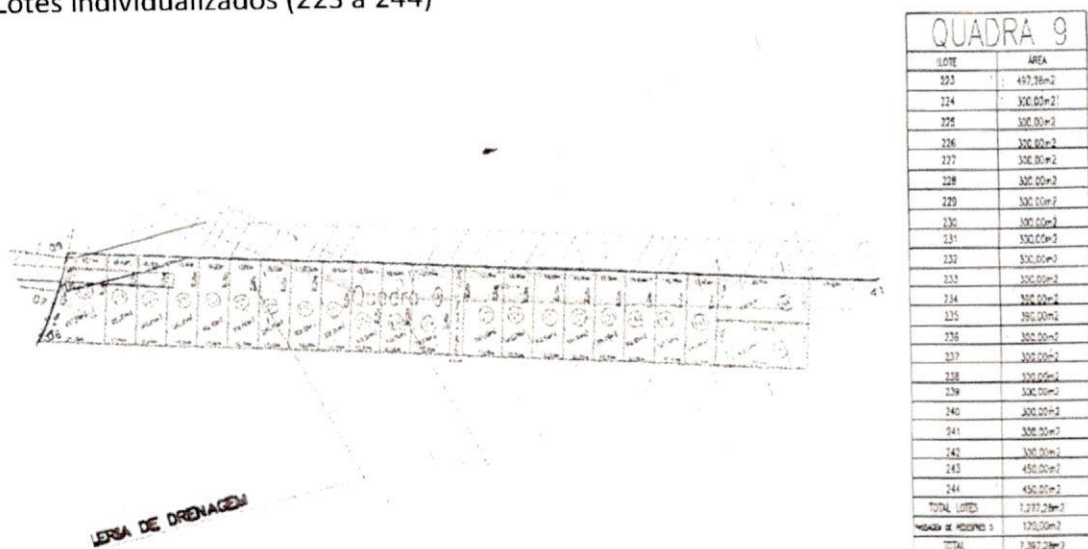
05.02.01 Localização

A gleba urbana com área superficial de 7.277,28 m² é constituído por 15 lotes e fica situado em zona urbana do município de Guaíba, objetos da matrícula do registro de Imóveis nºs 51.253 a

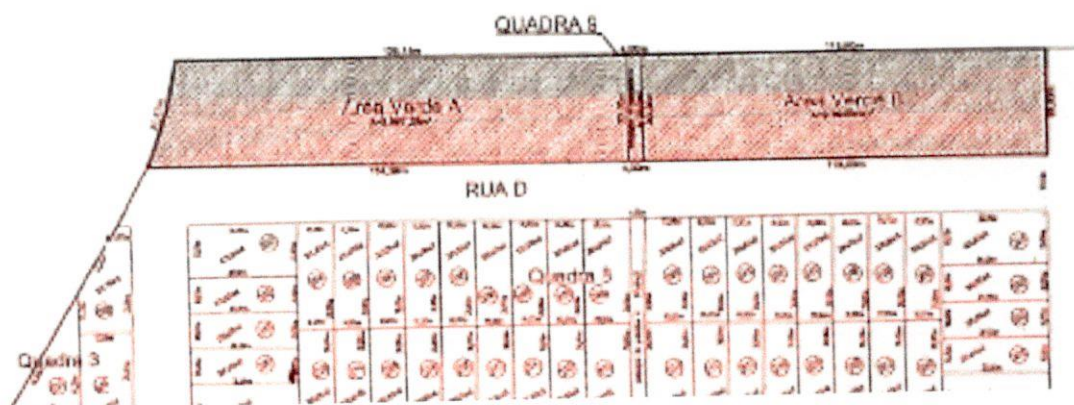


51.274, e está localizado Rua Raymundo Meyer, Lotes 223 a 244 da Quadra 09 – Loteamento Parque Florida-CEP 92500-000. Município de GUAÍBA / RS, e possui as características e confrontações conforme planta fornecida:

Lotes individualizados (223 a 244)



Situação Proposta – Gleba Urbana



05.02.02 Características Gerais

A gleba urbana constituída pelos lotes 223 a 244, são planos e de formato regular, com testada voltada a Sudoeste, localizados de fundo para a vala de drenagem aberta pelo Município. Tem testada entre 10,00 (dez metros) e 15,00 (quinze metros) e profundidade equivalente a 30,00 (trinta metros). possui vegetação nativa e algumas árvores de pequeno porte, não estão cercados. Não foram identificadas edificações no interior da gleba. No que tange a presente avaliação, tem-se a seguinte ficha técnica da gleba:



Área Total	7.277,28 m ²
Tipo de solo	seco
Cercamento	Não possui
Topografia	plano
Posição na quadra	Quadra inteira
Vocação de Uso	Empreendimento residencial
Acesso	Via secundária pavimentada

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 plano em Zona Mista e loteamento consolidado, próximo a via de acesso principal e eixo de ligação 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, podemos dizer que a liquidez do imóvel 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 de 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, acessos, topografia, uso preferencial, e outros de natureza semelhante.

07.02 PESQUISA DE MERCADO

Tendo como data base o ano de 2018, 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 54 elementos comparativos, que constituíram uma amostra representativa do mercado específico, dos quais 44 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\$/m²

Tipo: Dependente

Amplitude: 75,00 a 625,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

07.03.02 Variáveis Independentes

X₁ area

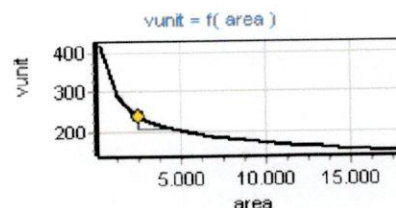
Área total terreno em m².

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 300,00 a 19000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -13,50 % na estimativa



X₂ renda

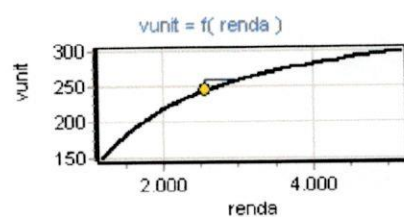
Renda bairro padrão utilizado pela CEF- tabela do Município de Guaíba.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1161,00 a 5411,33

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,88 % na estimativa



X₃ uso

uso:

1 - residencial

2 - comercial, industrial

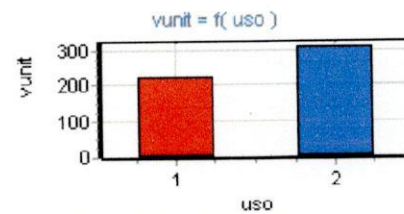
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 37,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₄ acesso

Acesso ao imóvel: 0 via secundária 2- via principal/rodovia

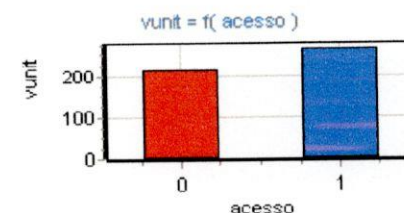
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0 a 1

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 22,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₅ topografia

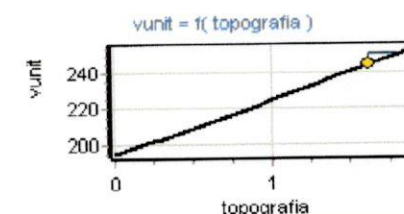
topografia predominante do terreno, sendo 0=acidentado, 1 = semiplana e 2=plana

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,86 % 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:

* data

data: AAAAMM, onde AAAA=ano pesquisa e MM=mes pesquisa

Tipo: Proxy

Amplitude: 201712,00 a 201804,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

* Frentes

nro de frentes para vias públicas.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1 a 2,00

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:

$$Y = 1208,123286 * X_1^{-0,256987} * 2,718^{(-1023,919203 * 1/X_2)} * 2,718^{(0,316562 * X_3)} * 2,718^{(0,198792 * X_4)} * 2,718^{(0,140859 * X_5)}$$

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: $R = 0,84506$, o que indica uma correlação de 84,50 % 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: $R^2 = 0,67652$, indica que 67,65% do valor são explicados pelo modelo de regressão, devendo os 32,35% 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.

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,84506	Total	: 8,95667
Determinação	: 0,71413	Residual	: 2,56044
Ajustado	: 0,67652	Desvio Padrão	: 0,25958

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 = 0,67652)
X ₁ area	ln(x)	-5,17	0,01	0,46278
X ₂ renda	1/x	-4,19	0,0158684	0,53899
X ₃ uso	x	2,82	0,76	0,61898
X ₄ acesso	x	2,03	4,89	0,65048
X ₅ topografia	x	2,41	2,08	0,63659

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 : 18,98556
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 1,80439
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	68
-1,64 a +1,64	90	88
-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: 16 pontos

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

07.10 VALOR UNITÁRIO, INTERVALO DE CONFIANÇA e CAMPO DE ARBITRIO

07.10.01 Atributos de Entrada

Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra
area	ln(x)	7.277,28	300,00	19.000,00	2.464,14
renda	1/x	1.710,76	1.161,00	5.411,33	2.555,48
uso	x	1,00	1,00	2,00	1,27
acesso	x	0,00	0,00	1,00	0,57
topografia	x	2,00	0,00	2,00	1,61
vunit	ln(y)	122,89	75,00	625,00	283,82

Onde:

area= 7.277,28 m² que é área total da gleba;

renda= 1.710,76 que é a renda média dos domicílios permanentes para bairro Florida;

uso=1 vocação de uso incentivado residencial e comercial;

acesso= 0 - via de acesso secundário com pavimentação;

topografia=2 - terreno plano.

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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
R\$ 106,27 /m ²	R\$ 122,89 /m ²	R\$ 142,12 /m ²
R\$ 773.354,14	R\$ 894.304,94	R\$ 1.034.243,66

Resultados para o campo de arbitrio: os valores de campo de arbitrio estão expressos neste laudo por exigência normativa, não sendo aplicados nesta avaliação.

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
R\$ 104,46 /m ²	R\$ 122,89 /m ²	R\$ 141,32/m ²

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

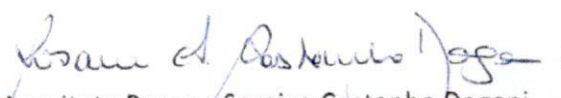
Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado arredondado, conforme permitido pelos padrões normativos:

Resultado da Avaliação		
Mínimo	Médio	Máximo
R\$ 773.000,00	R\$ 894.000,00	R\$ 1.034.000,00
Data de Referência: 09/05/2018		



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, 09/05/2018.

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

PLE 016/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 009472 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: B4A4C44AF89F57ACF6BF20337B72E9EB



Anexo I: Tabela de dados amostrais efetivamente utilizados no modelo

Dado	Endereço	Observação	area	renda	ura	acozza	topografia	unit
2	Flarida	Imobiliária Guaíba	540	3596,1	1	1	2	232,3
3	Rua Lindalva Collares e Geron	Imobiliária Guaíba	480	3472,4	1	1	2	625
4	Alegria	Imobiliária Guaíba	363	3472,4	1	0	2	330,6
5	Erma, lote B	Imobiliária Guaíba	3000	2026,7	1	0	1	163,3
6	Erma	Imobiliária Guaíba	1727	2026,7	1	1	2	307,5
7	Erma, lote C	Imobiliária Guaíba	2900	2026,7	1	0	2	137,9
8	Pedras Brancas	Imobiliária Guaíba	810	1161	1	0	2	148,2
9	Engenho	Imobiliária Guaíba	473	5411,3	1	0	2	465,1
10	BR116 lote A3	Imobiliária Guaíba	2979	1604	2	1	2	285,3
11	Alegria	Imobiliária Guaíba	709	3472,4	1	0	2	521,9
12	Jardim das Lagoas	Imobiliária Guaíba	300	1952,2	1	1	2	343,3
13	Erma	Imobiliária Guaíba	576	2026,7	1	0	1	260,4
14	Capão Novo	Imobiliária Guaíba	300	5411,3	1	0	2	293,3
16	Pedras Brancas	Imobiliária Guaíba	2000	1161	1	0	0	100
17	Primavera	Imobiliária Guaíba	1500	1853,9	1	0	0	166,7
18	Pedras Brancas	Imobiliária Guaíba	2000	1161	1	0	1	75
19	Centro	Imobiliária Guaíba	1408	5411,3	1	1	2	355,1
20	Flarida	Imobiliária Guaíba	1089	3596,1	1	0	2	211,2
22	Alvarada	Imobiliária Guaíba	783	1939,6	1	1	2	472,5
24	Santa Rita frente para a BR 116	Imobiliária Guaíba	7300	1604	2	1	2	178,1
26	BR116	Imobiliária Guaíba	3250	1604	2	1	2	246,2
27	Altar da Alegria	Imobiliária Guaíba	1825	1762,6	1	1	2	261,9
28	Av Adão Faqueiro	Imobiliária Guaíba	1534	3596,1	1	0	2	293,4
29	Rua das Presidentes	Burca Adm Imoveir	1056	3596,1	1	0	2	376,9
30	Padre Cacique	Auxiliadora Predial G	2900	1847,2	1	0	2	165,2
33	Padre Cacique	Auxiliadora Predial G	2900	1847,2	1	0	1	193,1
34	Alfredo de Oliveira	Auxiliadora Predial G	###	2026,7	1	1	2	125
35	BR116 junta ao viaduto Santa	Kafuni Imoveir	2979	1604	2	1	2	285,3
36	Rui Barbosa	Auxiliadora Predial G	2400	3596,1	1	1	2	312,5
37	Liberdade Próxima ao CMPC	Imobiliária 7 setembro	1815	3472,4	2	1	2	270
38	Rua Rui Barbosa	Auxiliadora Predial G	1100	3472,4	2	1	2	386,4
39	Av Santa Maria	Auxiliadora Predial G	1152	1952,2	2	1	2	399,3
40	Rua Teófilo Varanellar Jardim	Auxiliadora Predial G	1080	1762,6	1	0	0	157,4
41	Av Adão Faqueiro 2	Auxiliadora Predial G	1534	1762,6	2	1	2	389,8
42	Rua Anchieta 164	Auxiliadora Predial G	847	3472,4	1	1	2	259,7
43	Rua Bruna Guimarães	Auxiliadora Predial G	2413	2026,7	2	1	1	373
44	Av Barroque 300	Auxiliadora Predial F	1130	3472,4	2	1	0	380,5
45	Erma	Imobiliária 7 setembro	1650	2026,7	1	1	2	242,4
46	Caranel Nazuca	Imobiliária 7 setembro	1713	2332,5	1	1	0	137,2
47	Alegria	Auxiliadora Predial F	1587	3472,4	1	0	0	264,7
48	BR116 Entre Guaíba e Eldorado	Auxiliadora Predial G	7200	1604	2	1	2	222,2
50	Av Santa Maria - Ramada	CP Imoveir	###	2219,3	2	1	2	236,8
53	Altar da Alegria	Imobiliária Guaíba	300	1762,6	1	1	2	483,3
54	Altar da Alegria	Imobiliária Guaíba	1825	1762,6	1	0	2	261,9

Nota:

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



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

Desconsiderado/a	Dado	Endereço	Bairro	Observação	Cod. Imovel	Telefone	valor	area	renda	data	uso	acesso	Frentes	topografia	vunit
*	1	Vila Elsa	Alegria	Imobiliária Gualba	60	34803639	1E+06	1428	3472,4	2E+05	2	1	2	2	805,32
	2	Florida	Florida	Imobiliária Gualba	1218	34803639	180000	540	3596,1	2E+05	1	1	1	2	333,33
	3	Rua Lindolfo Collor	Alegria	Imobiliária Gualba	847	34803639	300000	480	3472,4	2E+05	1	1	2	2	625
	4	Alegria	Alegria	Imobiliária Gualba	267	34803639	120000	363	3472,4	2E+05	1	0	1	2	330,58
	5	Ermo, lote B	Ermo	Imobiliária Gualba	42	34803639	490000	3000	2026,7	2E+05	1	0	1	1	163,33
	6	Ermo	Ermo	Imobiliária Gualba	312	34803639	531000	1727	2026,7	2E+05	1	1	1	2	307,47
	7	Ermo, lote C	Ermo	Imobiliária Gualba	650	34803639	400000	2900	2026,7	2E+05	1	0	1	2	137,93
	8	Pedras Brancas	Pedras Brancas	Imobiliária Gualba	1261	34803639	120000	810	1161	2E+05	1	0	2	2	148,15
	9	Engenho	Centro	Imobiliária Gualba	1225	34803639	220000	473	5411,3	2E+05	1	0	1	2	465,12
	10	BR116 lote A3	Santa Rita	Imobiliária Gualba	857	34803639	850000	2979	1604	2E+05	2	1	2	2	285,33
	11	Alegria	Alegria	Imobiliária Gualba	1205	34803639	370000	709	3472,4	2E+05	1	0	1	2	521,86
	12	Jardim dos Lagos	Jardim dos Lagos	Imobiliária Gualba	1198	34803639	103000	300	1952,2	2E+05	1	1	1	2	343,33
	13	Ermo	Ermo	Imobiliária Gualba	1189	34803639	150000	576	2026,7	2E+05	1	0	1	1	260,42
	14	Capão Novo	Centro	Imobiliária Gualba	1175	34803639	85000	300	5411,3	2E+05	1	0	1	2	283,33
*	15	Centro	Centro	Imobiliária Gualba	1135	34803639	650000	550	5411,3	2E+05	2	1	1	2	1181,8
	16	Pedras Brancas	Pedras Brancas	Imobiliária Gualba	1118	34803639	200000	2000	1161	2E+05	1	0	1	0	100
	17	Primavera	Passo Fundo	Imobiliária Gualba	1108	34803639	250000	1500	1853,9	2E+05	1	0	1	0	166,67
	18	Pedras Brancas	Pedras Brancas	Imobiliária Gualba	1046	34803639	150000	2000	1161	2E+05	1	0	1	1	75
	19	Centro	Centro	Imobiliária Gualba	169	34803639	500000	1408	5411,3	2E+05	1	1	1	2	355,11
	20	Florida	Florida	Imobiliária Gualba	1016	34803639	230000	1089	3596,1	2E+05	1	0	1	2	211,2
*	21	Pedras Brancas	Pedras Brancas	Imobiliária Gualba	1047	34803639	55000	1000	1161	2E+05	1	0	1	2	55
	22	Alvorada	Alvorada	Imobiliária Gualba	1037	34803639	370000	783	1939,6	2E+05	1	1	1	2	472,54
*	23	Bonfim frente para	Bonfim	Imobiliária Gualba	685	34803639	2E+06	3311	1079,3	2E+05	2	1	1	2	453,04
	24	Santa Rita frente pa	Santa Rita	Imobiliária Gualba	856	34803639	1E+06	7300	1604	2E+05	2	1	1	2	178,08
*	25	Santa Rita	Santa Rita	Imobiliária Gualba	190	34803639	6E+06	1E+05	1604	2E+05	2	1	2	2	50
	26	BR116	Santa Rita	Imobiliária Gualba	851	34803639	800000	3250	1604	2E+05	2	1	1	2	246,15
	27	Altos da Alegria	Altos da Alegria	Imobiliária Gualba	659	34803639	478000	1825	1762,6	2E+05	1	1	2	2	261,92
	28	Av Adao Foques	Florida	Imobiliária Gualba	336	34803639	450000	1534	3596,1	2E+05	1	0	1	2	293,35
	29	Rua dos Presidente	Florida	Busca Adm Imoveis	103	(51) 33321810	398000	1056	3596,1	2E+05	1	0	1	2	376,89
	30	Padre Cacique	Ermo	Auxiliadora Predial G	219960	(51) 34010077	479000	2900	1847,2	2E+05	1	0	1	2	165,17
*	31	Centro	Centro	Kasa Imoveis	V00240	(51) 34765500	2E+06	23257	5411,3	2E+05	2	1	2	2	70,95
*	32	Proximo ao CTG da U	Bom fim Velho	Foxter Cia Imobiliaria	157578	(51) 30837777	6E+06	50000	1079,3	2E+05	2	0	1	2	114
	33	Padre Cacique	Ermo	Auxiliadora Predial G	77595	(51) 34010077	560000	2900	1847,2	2E+05	1	0	1	1	193,1
	34	Alfredo de Oliveira	Ermo	Auxiliadora Predial G	225437	(51) 34010077	2E+06	13995	2026,7	2E+05	1	1	1	2	125,04
	35	BR116 junto ao viad	Santa Rita	Kafruni Imoveis	4390	(51) 999876864	850000	2979	1604	2E+05	2	1	1	2	285,33
	36	Rui Barbosa	Florida	Auxiliadora Predial G	167474	(51) 34010077	750000	2400	3596,1	2E+05	1	1	1	2	312,5
	37	Liberdade Proximo a	Alegria	Imobiliária 7 setembr	935	(51) 34804066	490000	1815	3472,4	2E+05	2	1	1	2	269,97
	38	Rua Rui Barbosa	Alegria	Auxiliadora Predial G	231297	(51) 34010077	425000	1100	3472,4	2E+05	2	1	2	2	386,36
	39	Av Santa Maria	Jardim dos Lagos	Auxiliadora Predial G	130531	(51) 34010077	460000	1152	1952,2	2E+05	2	1	1	2	399,31
	40	Rua Teofilo Vascon	Altos da Alegria	Auxiliadora Predial G	160076	(51) 34010077	170000	1080	1762,6	2E+05	1	0	1	0	157,41
	41	Av Adao Foques 2	Altos da Alegria	Auxiliadora Predial G	169565	(51) 34010077	598000	1534	1762,6	2E+05	2	1	2	2	389,83
	42	Rua Anchieta 164	Alegria	Auxiliadora Predial G	180868	(51) 34010077	220000	847	3472,4	2E+05	1	1	1	2	259,74
	43	Rua Breno Guimara	Ermo	Auxiliadora Predial W	171714	(51) 30831313	900000	2413	2026,7	2E+05	2	1	1	1	372,98
	44	Av Borregard 300	Alegria	Auxiliadora Predial P	165786	(51) 30856644	430000	1130	3472,4	2E+05	2	1	1	1	0 380,53
	45	Ermo	Ermo	Imobiliária 7 setembr	906	(51) 34804066	400000	1650	2026,7	2E+05	1	1	1	2	242,42
	46	Coronel Nassuca	Coronel Nassuca	Imobiliária 7 setembr	691	(51) 34804066	235000	1713	2332,5	2E+05	1	1	1	0	137,19
	47	Alegria	Alegria	Auxiliadora Predial P	217543	(51) 32161187	420000	1587	3472,4	2E+05	1	0	1	0	264,65
	48	BR116 Entre Gualba	Santa Rita	Auxiliadora Predial G	130527	(51) 34010077	2E+06	7200	1604	2E+05	2	1	1	2	222,22
*	49	Estrada Passo Fund	Passo Fundo	Auxiliadora Predial G	132679	(51) 34010077	320000	1627	1853,9	2E+05	2	1	1	2	196,68
	50	Av Santa Maria - Ra	Columbia City	CP Imoveis	9240	(51) 33443377	5E+06	19000	2219,3	2E+05	2	1	2	2	236,84
*	51	Alegria	Alegria	Imobiliária 7 setembr	770	(51) 34804066	150000	1208	3472,4	2E+05	2	1	1	2	124,17
*	52	Altos da Alegria	Altos da Alegria	Imobiliária Gualba	554	(51) 34801070	424000	900	1762,6	2E+05	1	1	1	0	471,11
	53	Altos da Alegria	Altos da Alegria	Imobiliária Gualba	1003	(51) 34801070	145000	300	1762,6	2E+05	1	1	1	2	483,33
	54	Altos da Alegria	Altos da Alegria	Imobiliária Gualba	659	(51) 34801070	478000	1825	1762,6	2E+05	1	0	2	2	261,92

Nota:

- 1) Na tabela acima os **dados** pesquisados e os **dados** efetivamente utilizados no modelo. Os dados excluídos do modelo estão indicados nas linhas com (*).
- 2) 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:

09/05/2018 11:24:40

Informações complementares:

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 54
- Número de dados considerados: 44

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,845062
- Coeficiente de determinação: 0,714131
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,676516
- Fisher-Snedecor: 18,99
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,568211

Normalidade dos resíduos

- 68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 88% 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	$\ln(x)$	-5,17	0,01	-13,50 %
• renda	$1/x$	-4,19	0,02	5,88 %
• uso	x	2,82	0,76	37,20 %
• acesso	x	2,03	4,89	22,00 %
• topografia	x	2,41	2,08	2,86 %
• vunit	$\ln(y)$			

Moda:

$vunit = 1208,1233 * area^{-0,25698728} * e^{(-1023,9192 * 1/renda)} * e^{(0,31656164 * uso)} * e^{(0,19879185 * acesso)} * e^{(0,14085943 * topografia)}$

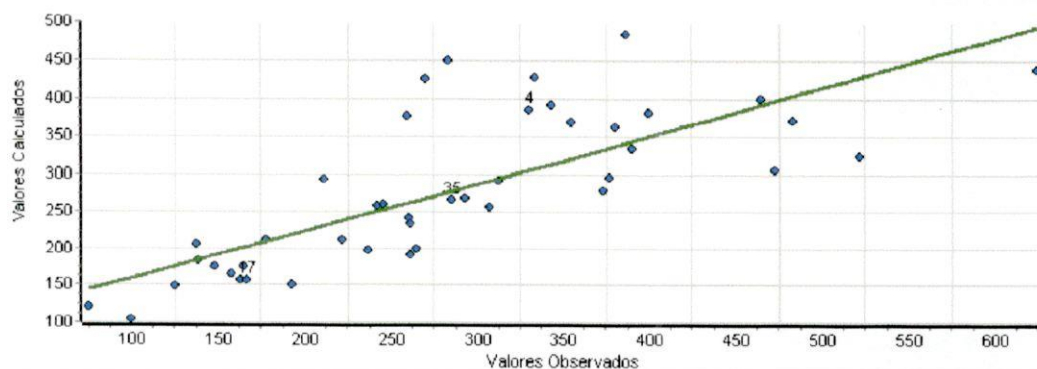
Fonte: Informações extraídas do programa de computador TS-Sisreg – Sistema de Regressão Linear Múltipla Versão 1.5.9, fornecido pela empresa TECSYS Engenharia (www.tecsys.eng.br)

PLE 016/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 009472 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: B4A4C44AF89F57ACF6BF20337B72E9EB

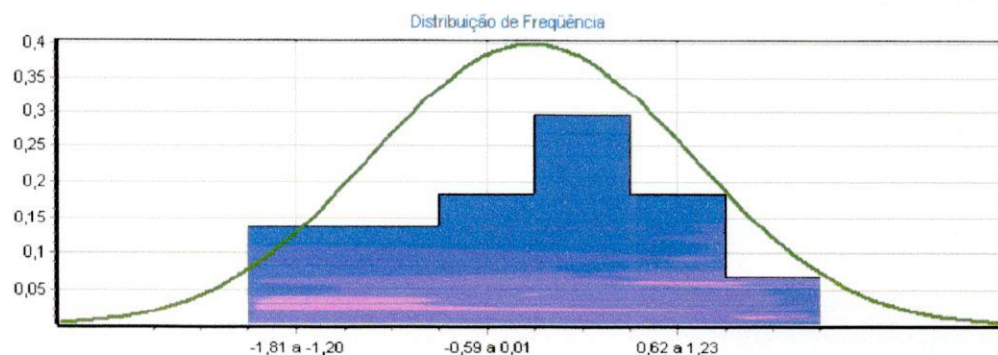


Anexo II: Memória de cálculo do terreno e gráficos

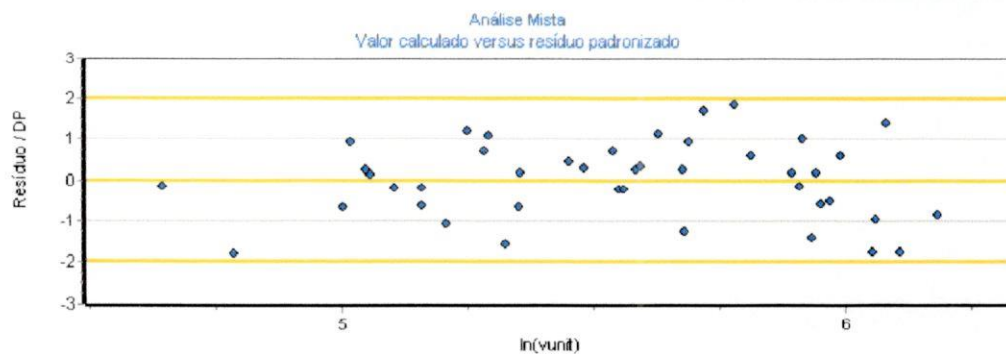
Gráfico de Aderência (Valor Observado X Valor Calculado)



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)

PLE 016/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 009472 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: B4A4C44AF89F57ACF6BF20337B72E9EB



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	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	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				16 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.	X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	
d)	Adoção da estimativa central.	X

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU II
------------------------------	----------------



PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		122,89
Valores do intervalo de confiança	MAX	142,12
	MÍN	106,27
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	15,64%
	MÍN	13,53%
Amplitude do intervalo de confiança		29,17%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

PLE 016/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal

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

CODIGO DO DOCUMENTO: 009472 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: B4A4C44AF89F57ACF6BF20337B72E9EB



Anexo IV: Documentação Fotográfica

Via de Acesso



Vistas da Rua Raimundo Meyer



PLE 016/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 009472 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: B4A4C44AF89F57ACF6BF20337B72E9EB





PLE 016/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 009472 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: B4A4C44AF89F57ACF6BF20337B72E9EB



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

CODIGO DO DOCUMENTO: 009472 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** B4A4C44AF89F57ACF6BF20337B72E9EB

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

IMPÓBIL

OFICINA DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE GUABIRUBA - RS Rua 20 de Setembro, 196 CEP: 97200-000, VILA SANTA LUCIA, GUABIRUBA - RS		Folha	Nº do Registro
GUABIRUBA	de Abril	de 2004	01 5760

IMÓVEL: LOTE 230 da Quadra 08m Um Terreno, com benfeitorias, com área de 300,00m², localizado no Loteamento Parque da Florida, no Município de Guabiruba, situado na quadra formada pela rua projetada D, pela rua projetada F, e a área q é de Francisco A. de Cunha Neto, distante 160m da esplanada formada pela rua projetada D, com uma projetada E, com as seguintes medidas e confrontações: frente ao sul sudoeste, com largura de 10,00m entre a rua projetada D, fusoel, ao norte-noroeste, com largura de 10,00m divisa com a área que é de Francisco A. da Cunha Neto; ao centro-noroeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 229; no leste-sudeste, com comprimento de 30,00m divisas com o lote 231.

PROPRIETÁRIO: ADRIALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, residente e domiciliado na Rua Professor Edgar Luis Schneider nº. 130, Porto Alegre/RS, ORIGINAL: Liv. Nº. 02, do Registro Geral à Fls. 01, matricula nº. 45.178, registro nº. 024 / R-024/45178 -, matricula de 20/12/2001 e Registro em 29/04/2004, cujos atos registrados a Processo de Lotameento denominado "PARQUE DA FLORIDA", protocolado em 03/02/2004 sob nº. 174.7231-L, em 29/04/2004, em Guabiruba, 29/04/2004 - Ass.: [assinatura] SUBSTITUTO

Vál.: R\$ 7,70.-

V-01-51.260 - CERTIFICADO, em razão de Termo de Compromisso de 23/01/2004 e Re-Ratificação da mesma data, firmados pelo locador e a Prefeitura Municipal de Guabiruba, por seus representantes, o imóvel da presente matrícula devendo, logo após esta data, ser **HIPOTECADO**, ao Município de Guabiruba, tudo de acordo com o "PARQUE DA FLORIDA", arquivado nesta pasta e Protocolado sob nº. 174.7231-L, em 03/02/2004, em 29/04/2004 - Ass.: [assinatura] SUBSTITUTO

Guabiruba, 29/04/2004 - Ass.: [assinatura]

Fls. R\$12,40.-

R-02-51.260 - (Prot. 116.686/L-1, em 09/06/2004) - PRIMEIRA HIPOTECA: 09/06/2004 - DEVIDOR: ADRIALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, Cid. Sob nº. 318.008.400-63, residente e domiciliado na Rua Professor Edgar Luis Schneider nº. 130, Porto Alegre/RS, Inscrição no CCJ Sob nº. 88.81.992/2001-20, assinando Juizice de Direito Público Inteiro, Inscrição no CCJ Sob nº. 88.81.992/2001-20, TÍTULO: Lote 230 da Quadra 08m Um Terreno, localizada no MUNICIPIO DE GUABIRUBA, com área de 300,00 m², Hipoteca lançada em 14/05/2004, Liv. nº. 58 de Contratos, Livro 1 e fls. 9v nº. 10.003, no Tabelionato de Guabiruba, em cumprimento ao Termo de Compromisso firmado em 23/01/2004 e Re-Ratificação da mesma data, pelas partes - VALOR : R\$ 12.000,00 (doze mil reais) e no valor total de 2.148.000,00 (dois milhões cento e quarenta e oito mil reais), juntamente com outros móveis - AVALIADOR: Engenheiro de Art. 1484, do Código Civil aliado ao parcelar conjunto de imóveis e valor de 2.590.000,00 (dois milhões e quatrocentos e noventa mil reais) - CONDIÇÕES GERAIS E

51.261

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUABIA-RS
Rua 28 de Setembro, 1.048
Fone: (51) 3081.4000-63
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

QUADRO 09 de Abril de 2004

51.261

IMÓVEL: LOTE 231 da Quadra 09: Um terreno, sem benfeitorias, com área de 300,00m², localizado do Loteamento Parque da Florida, no Município de Guabira, situado na quadra formada pela rua projetada D, rua projetada F, e área que é de Francisco A da Cunha Py, distante 150m da esquina formada pela rua projetada D com a rua projetada F, com as seguintes medidas e confrontações: frente ao sul-sudeste, com largura de 10,00m enteira com a rua projetada D, fundos, ao norte-nordeste, com largura de 10,00m divisa com a área que é de Francisco A da Cunha Py, ao oeste-nordeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 230, ao leste-sudeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 232.

PROPRIETÁRIO: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. Sob nº 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº 130, Porto Alegre/RS. **ORIGEM:** Liv. Nº 02, de Registro Geral a fls. 01, matrícula nº 45.178, registro nº 02 (R-02-45.178), matrícula de 20/12/2001 e Registro em 29/04/2004, onde foi registrado o processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", protocolado em 03/02/2004, sob nº 115.725/1-1.

Guabira, 29/04/2004. Ass: *[Assinatura]*

Emol: R\$ 7,70.

AV-01-51.261 - CERTIFICADO que, em razão do Termo de Compromisso de 23/01/2004 e Re-Ratificação da mesma data, firmados pelo loteador e a Prefeitura Municipal de Guabira, por seus representantes, o imóvel da presente matrícula deverá, logo após esta data, ser **HIPOTECADO**, ao Município de Guabira, tudo de acordo com o respectivo termo que faz parte do processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", arquivado nesta Serventia e Protocolado sob nº 115.725/1-1, em 03/02/2004.

Guabira, 29/04/2004. Ass: *[Assinatura]*

Emol: R\$15,40.

R-02-51.261 - (Prot. 116.686/1-1, em 09/06/2004) - PRIMEIRA HIPOTECA: 09/06/2004. **DEVEDOR:** ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. Sob nº 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº 130, Porto Alegre/RS. **CREDORES:** MUNICÍPIO DE GUABIA/RS, pessoa Jurídica de Direito Público Interno, Inscrito no CGC sob nº 88.811.922/0001-20. **TÍTULO:** Escritura Pública de Hipoteca lavrada em 14/05/2004, Liv. nº 58 de Contratos, fls. 159 a 185v sob nº 10.003, no Tabelionato de Guabira, em cumprimento ao Termo de Compromisso firmado em 23/01/2004 e Re-Ratificação da mesma data, pelas partes. **VALOR:** R\$ 12.000,00 (doze mil reais), e no valor total de 2.148.000,00 (dois milhões cento e quarenta e oito mil reais), juntamente com outros imóveis. **AVALIAÇÃO:** Para efeitos do art. 1.484, do Código Civil dão as partes ao conjunto de imóveis o valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais). **CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS:** As constantes da referida Escritura Pública.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE JUSTIÇA
SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
NEL VIEIRA MATEUS GOMES
SUBSTITUTO
11 - VIVIAN ABRE RIBEIRO GOMES
12 - BEL MAGDA NA RIBEIRO GOMES
13 - ADÃO DOS SANTOS CARVALHO

51.262

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUABIA-RS
Rua 28 de Setembro, 1.048
Fone: (51) 3081.4000-63
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

QUADRO 09 de Abril de 2004

51.262

IMÓVEL: LOTE 232 da Quadra 09: Um terreno, sem benfeitorias, com área de 300,00m², localizado do Loteamento Parque da Florida, no Município de Guabira, situado na quadra formada pela rua projetada D, rua projetada F, e área que é de Francisco A da Cunha Py, distante 140m da esquina formada pela rua projetada D com a rua projetada F, com as seguintes medidas e confrontações: frente ao sul-sudeste, com largura de 10,00m enteira com a rua projetada D, fundos, ao norte-nordeste, com largura de 10,00m divisa com a área que é de Francisco A da Cunha Py, ao oeste-nordeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 231, ao leste-sudeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 233.

PROPRIETÁRIO: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. Sob nº 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº 130, Porto Alegre/RS. **ORIGEM:** Liv. Nº 02, de Registro Geral a fls. 01, matrícula nº 45.178, registro nº 02 (R-02-45.178), matrícula de 20/12/2001 e Registro em 29/04/2004, onde foi registrado o processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", protocolado em 03/02/2004, sob nº 115.725/1-1.

Guabira, 29/04/2004. Ass: *[Assinatura]*

Emol: R\$ 7,70.

AV-01-51.262 - CERTIFICADO que, em razão do Termo de Compromisso de 23/01/2004 e Re-Ratificação da mesma data, firmados pelo loteador e a Prefeitura Municipal de Guabira, por seus representantes, o imóvel da presente matrícula deverá, logo após esta data, ser **HIPOTECADO**, ao Município de Guabira, tudo de acordo com o respectivo termo que faz parte do processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", arquivado nesta Serventia e Protocolado sob nº 115.725/1-1, em 03/02/2004.

Guabira, 29/04/2004. Ass: *[Assinatura]*

Emol: R\$15,40.

R-02-51.262 - (Prot. 116.686/1-1, em 09/06/2004) - PRIMEIRA HIPOTECA: 09/06/2004. **DEVEDOR:** ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. Sob nº 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº 130, Porto Alegre/RS. **CREDORES:** MUNICÍPIO DE GUABIA/RS, pessoa Jurídica de Direito Público Interno, Inscrito no CGC sob nº 88.811.922/0001-20. **TÍTULO:** Escritura Pública de Hipoteca lavrada em 14/05/2004, Liv. nº 58 de Contratos, fls. 159 a 185v sob nº 10.003, no Tabelionato de Guabira, em cumprimento ao Termo de Compromisso firmado em 23/01/2004 e Re-Ratificação da mesma data, pelas partes. **VALOR:** R\$ 12.000,00 (doze mil reais), e no valor total de 2.148.000,00 (dois milhões cento e quarenta e oito mil reais), juntamente com outros imóveis. **AVALIAÇÃO:** Para efeitos do art. 1.484, do Código Civil dão as partes ao conjunto de imóveis o valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais). **CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS:** As constantes da referida Escritura Pública.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE JUSTIÇA
SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
NEL VIEIRA MATEUS GOMES
SUBSTITUTO
11 - VIVIAN ABRE RIBEIRO GOMES
12 - BEL MAGDA NA RIBEIRO GOMES
13 - ADÃO DOS SANTOS CARVALHO

51.263

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUABIA-RS
Rua 28 de Setembro, 1.048
Fone: (51) 3081.4000-63
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

QUADRO 09 de Abril de 2004

51.263

IMÓVEL: LOTE 233 da Quadra 09: Um terreno, sem benfeitorias, com área de 300,00m², localizado do Loteamento Parque da Florida, no Município de Guabira, situado na quadra formada pela rua projetada D, rua projetada F, e área que é de Francisco A da Cunha Py, distante 117m da esquina formada pela rua projetada D com a rua projetada F, com as seguintes medidas e confrontações: frente ao sul-sudeste, com largura de 10,00m enteira com a rua projetada D, fundos, ao norte-nordeste, com largura de 10,00m divisa com a área que é de Francisco A da Cunha Py, ao oeste-nordeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 232, ao leste-sudeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 234.

PROPRIETÁRIO: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. Sob nº 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº 130, Porto Alegre/RS. **ORIGEM:** Liv. Nº 02, de Registro Geral a fls. 01, matrícula nº 45.178, registro nº 02 (R-02-45.178), matrícula de 20/12/2001 e Registro em 29/04/2004, onde foi registrado o processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", protocolado em 03/02/2004, sob nº 115.725/1-1.

Guabira, 29/04/2004. Ass: *[Assinatura]*

Emol: R\$ 7,70.

AV-01-51.263 - CERTIFICADO que, em razão do Termo de Compromisso de 23/01/2004 e Re-Ratificação da mesma data, firmados pelo loteador e a Prefeitura Municipal de Guabira, por seus representantes, o imóvel da presente matrícula deverá, logo após esta data, ser **HIPOTECADO**, ao Município de Guabira, tudo de acordo com o respectivo termo que faz parte do processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", arquivado nesta Serventia e Protocolado sob nº 115.725/1-1, em 03/02/2004.

Guabira, 29/04/2004. Ass: *[Assinatura]*

Emol: R\$15,40.

R-02-51.263 - (Prot. 116.686/1-1, em 09/06/2004) - PRIMEIRA HIPOTECA: 09/06/2004. **DEVEDOR:** ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. Sob nº 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº 130, Porto Alegre/RS. **CREDORES:** MUNICÍPIO DE GUABIA/RS, pessoa Jurídica de Direito Público Interno, Inscrito no CGC sob nº 88.811.922/0001-20. **TÍTULO:** Escritura Pública de Hipoteca lavrada em 14/05/2004, Liv. nº 58 de Contratos, fls. 159 a 185v sob nº 10.003, no Tabelionato de Guabira, em cumprimento ao Termo de Compromisso firmado em 23/01/2004 e Re-Ratificação da mesma data, pelas partes. **VALOR:** R\$ 12.000,00 (doze mil reais), e no valor total de 2.148.000,00 (dois milhões cento e quarenta e oito mil reais), juntamente com outros imóveis. **AVALIAÇÃO:** Para efeitos do art. 1.484, do Código Civil dão as partes ao conjunto de imóveis o valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais). **CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS:** As constantes da referida Escritura Pública.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE JUSTIÇA
SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
NEL VIEIRA MATEUS GOMES
SUBSTITUTO
11 - VIVIAN ABRE RIBEIRO GOMES
12 - BEL MAGDA NA RIBEIRO GOMES
13 - ADÃO DOS SANTOS CARVALHO

51.264

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUABIA-RS
Rua 28 de Setembro, 1.048
Fone: (51) 3081.4000-63
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

QUADRO 09 de Abril de 2004

51.264

IMÓVEL: LOTE 234 da Quadra 09: Um terreno, sem benfeitorias, com área de 300,00m², localizado do Loteamento Parque da Florida, no Município de Guabira, situado na quadra formada pela rua projetada D, rua projetada F, e área que é de Francisco A da Cunha Py, distante 117m da esquina formada pela rua projetada D com a rua projetada F, com as seguintes medidas e confrontações: frente ao sul-sudeste, com largura de 10,00m enteira com a rua projetada D, fundos, ao norte-nordeste, com largura de 10,00m divisa com a área que é de Francisco A da Cunha Py, ao oeste-nordeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 233, ao leste-sudeste, com comprimento de 30,00m divisa com a passagem de pedestre.

PROPRIETÁRIO: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. Sob nº 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº 130, Porto Alegre/RS. **ORIGEM:** Liv. Nº 02, de Registro Geral a fls. 01, matrícula nº 45.178, registro nº 02 (R-02-45.178), matrícula de 20/12/2001 e Registro em 29/04/2004, onde foi registrado o processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", protocolado em 03/02/2004, sob nº 115.725/1-1.

Guabira, 29/04/2004. Ass: *[Assinatura]*

Emol: R\$ 7,70.

AV-01-51.264 - CERTIFICADO que, em razão do Termo de Compromisso de 23/01/2004 e Re-Ratificação da mesma data, firmados pelo loteador e a Prefeitura Municipal de Guabira, por seus representantes, o imóvel da presente matrícula deverá, logo após esta data, ser **HIPOTECADO**, ao Município de Guabira, tudo de acordo com o respectivo termo que faz parte do processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", arquivado nesta Serventia e Protocolado sob nº 115.725/1-1, em 03/02/2004.

Guabira, 29/04/2004. Ass: *[Assinatura]*

Emol: R\$15,40.

R-02-51.264 - (Prot. 116.686/1-1, em 09/06/2004) - PRIMEIRA HIPOTECA: 09/06/2004. **DEVEDOR:** ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. Sob nº 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº 130, Porto Alegre/RS. **CREDORES:** MUNICÍPIO DE GUABIA/RS, pessoa Jurídica de Direito Público Interno, Inscrito no CGC sob nº 88.811.922/0001-20. **TÍTULO:** Escritura Pública de Hipoteca lavrada em 14/05/2004, Liv. nº 58 de Contratos, fls. 159 a 185v sob nº 10.003, no Tabelionato de Guabira, em cumprimento ao Termo de Compromisso firmado em 23/01/2004 e Re-Ratificação da mesma data, pelas partes. **VALOR:** R\$ 12.000,00 (doze mil reais), e no valor total de 2.148.000,00 (dois milhões cento e quarenta e oito mil reais), juntamente com outros imóveis. **AVALIAÇÃO:** Para efeitos do art. 1.484, do Código Civil dão as partes ao conjunto de imóveis o valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais). **CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS:** As constantes da referida Escritura Pública.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE JUSTIÇA
SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
NEL VIEIRA MATEUS GOMES
SUBSTITUTO
11 - VIVIAN ABRE RIBEIRO GOMES
12 - BEL MAGDA NA RIBEIRO GOMES
13 - ADÃO DOS SANTOS CARVALHO



h. 137

51.265
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUARUJÁ - RS
Rua da Liberdade, 118
Cidade: GUARUJÁ - RS, CEP: 91.200-000
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Guaruja de 2004 01 51.265

IMÓVEL: LOTE 235 da Quadra 09: Um terreno, sem benfeitorias, com área de 300,00m², localizado no Loteamento Parque da Florida, no Município de Guaruja, estado do Rio Grande do Sul, formada pela rua projetada D, rua projetada F, e área que é de Francisco A da Cunha Py, distante 100m da esquina formada pela rua projetada D com a rua projetada F, com a seguintes medidas e confrontações: frente ao sul-sudeste, com largura de 13,00m divisa com a rua projetada D, fundos, ao norte-nordeste, com comprimento de 30,00m divisa com a rua projetada A da Cunha Py, ao oeste-sudoeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 236, ao leste-sudeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 237.

PROPRIETÁRIO: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. Sob nº. 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº. 130, Porto Alegre/RS. - OBTENÇÃO: Matrícula de 20/12/2001 e Registro em matrícula nº. 45.178, registro nº. 02 (R-02-45.178), matrícula de 20/12/2001 e Registro em (29/04/2004), onde foi registrado o processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", protocolado em 03/02/2004, sob nº. 115.725/1-L.

Guaruja, 29/04/2004. Ass. [Assinatura] Registrador

Emol: RS 7,20.

AV-01-51.265 - CERTIFICADO que, em razão do Termo de Compromisso de 23/01/2004 e Re-Ratificação da mesma data, firmados pelo locatário e a Prefeitura Municipal de Guaruja, por seus representantes, o imóvel da presente matrícula deverá, logo após esta data, ser HIPOTECADO, no Município de Guaruja, tudo de acordo com o respectivo termo que faz parte do processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", arquivado nesta Serventia e Protocolado sob nº. 115.725/1-L, em 03/02/2004.

Guaruja, 29/04/2004. Ass. [Assinatura] Registrador

Emol: RS 15,40.

R-02-51.265 - (Prot. 116.688/1-L, em 09/06/2004) - PRIMEIRA HIPOTECA: 09/06/2004 - DEVEDOR: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. Sob nº. 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº. 130, Porto Alegre/RS. - CREDOR: MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/RS, pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrita no CGC sob nº. 88.811.922/0001-20. TÍTULO: Escritura Pública de Hipoteca lavrada em 14/05/2004, Liv. nº. 58 de Contratos, fls. 159 a 185v sob nº. 10.003, no Tabelionato de Guaruja, em cumprimento ao Termo de Compromisso firmado em 23/01/2004 e Re-Ratificação da mesma data, pelas partes. VALOR: R\$ 12.000,00 (doze mil reais), e no valor total de 2.148.000,00 (dois milhões e quatrocentos e oitenta mil reais), juntamente com outros imóveis. AVALIAÇÃO: Para efeitos do art. 1.484, do Código Civil são as partes no conjunto de imóveis e valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) - CONDIÇÕES GERAIS E

51.266
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUARUJÁ - RS
Rua da Liberdade, 118
Cidade: GUARUJÁ - RS, CEP: 91.200-000
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Guaruja de 2004 01 51.266

IMÓVEL: LOTE 236 da Quadra 09: Um terreno, sem benfeitorias, com área de 300,00m², localizado no Loteamento Parque da Florida, no Município de Guaruja, estado do Rio Grande do Sul, formada pela rua projetada D, rua projetada F, e área que é de Francisco A da Cunha Py, distante 90m da esquina formada pela rua projetada D com a rua projetada F, com a seguintes medidas e confrontações: frente ao sul-sudeste, com largura de 10,00m divisa com a rua projetada D, fundos, ao norte-nordeste, com comprimento de 10,00m divisa com a rua projetada A da Cunha Py, ao oeste-sudoeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 235, ao leste-sudeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 237.

PROPRIETÁRIO: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. Sob nº. 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº. 130, Porto Alegre/RS. - OBTENÇÃO: Matrícula de 20/12/2001 e Registro em matrícula nº. 45.178, registro nº. 02 (R-02-45.178), matrícula de 20/12/2001 e Registro em (29/04/2004), onde foi registrado o processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", protocolado em 03/02/2004, sob nº. 115.725/1-L.

Guaruja, 29/04/2004. Ass. [Assinatura] Registrador

Emol: RS 7,20.

AV-01-51.266 - CERTIFICADO que, em razão do Termo de Compromisso de 23/01/2004 e Re-Ratificação da mesma data, firmados pelo locatário e a Prefeitura Municipal de Guaruja, por seus representantes, o imóvel da presente matrícula deverá, logo após esta data, ser HIPOTECADO, no Município de Guaruja, tudo de acordo com o respectivo termo que faz parte do processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", arquivado nesta Serventia e Protocolado sob nº. 115.725/1-L, em 03/02/2004.

Guaruja, 29/04/2004. Ass. [Assinatura] Registrador

Emol: RS 15,40.

R-02-51.266 - (Prot. 116.688/1-L, em 09/06/2004) - PRIMEIRA HIPOTECA: 09/06/2004 - DEVEDOR: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. Sob nº. 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº. 130, Porto Alegre/RS. - CREDOR: MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/RS, pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrita no CGC sob nº. 88.811.922/0001-20. TÍTULO: Escritura Pública de Hipoteca lavrada em 14/05/2004, Liv. nº. 58 de Contratos, fls. 159 a 185v sob nº. 10.003, no Tabelionato de Guaruja, em cumprimento ao Termo de Compromisso firmado em 23/01/2004 e Re-Ratificação da mesma data, pelas partes. VALOR: R\$ 12.000,00 (doze mil reais), e no valor total de 2.148.000,00 (dois milhões e quatrocentos e oitenta mil reais), juntamente com outros imóveis. AVALIAÇÃO: Para efeitos do art. 1.484, do Código Civil são as partes no conjunto de imóveis e valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) - CONDIÇÕES GERAIS E

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GOVERNADOR
SECRETÁRIO DE ESTADO
REGISTRADOR DE IMÓVEIS
NEL VALTER MULLER GOMES
1º - VIVIAN ROSELY GOMES
2º - REG. MAURICIO M. BUCK GOMES
3º - ADÃO DOS SANTOS CARVALHO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GOVERNADOR
SECRETÁRIO DE ESTADO
REGISTRADOR DE IMÓVEIS
NEL VALTER MULLER GOMES
1º - VIVIAN ROSELY GOMES
2º - REG. MAURICIO M. BUCK GOMES
3º - ADÃO DOS SANTOS CARVALHO

51.267
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUARUJÁ - RS
Rua da Liberdade, 118
Cidade: GUARUJÁ - RS, CEP: 91.200-000
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Guaruja de 2004 01 51.267

IMÓVEL: LOTE 237 da Quadra 09: Um terreno, sem benfeitorias, com área de 300,00m², localizado no Loteamento Parque da Florida, no Município de Guaruja, estado do Rio Grande do Sul, formada pela rua projetada D, rua projetada F, e área que é de Francisco A da Cunha Py, distante 100m da esquina formada pela rua projetada D com a rua projetada F, com a seguintes medidas e confrontações: frente ao sul-sudeste, com largura de 13,00m divisa com a rua projetada D, fundos, ao norte-nordeste, com comprimento de 30,00m divisa com a rua projetada A da Cunha Py, ao oeste-sudoeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 236, ao leste-sudeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 235.

PROPRIETÁRIO: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. Sob nº. 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº. 130, Porto Alegre/RS. - OBTENÇÃO: Matrícula de 20/12/2001 e Registro em matrícula nº. 45.178, registro nº. 02 (R-02-45.178), matrícula de 20/12/2001 e Registro em (29/04/2004), onde foi registrado o processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", protocolado em 03/02/2004, sob nº. 115.725/1-L.

Guaruja, 29/04/2004. Ass. [Assinatura] Registrador

Emol: RS 7,20.

R-01-51.267 - (Prot. 157.804/1-L, em 19/11/2015) - INTEGRALIZAÇÃO PARCIAL DE CAPITAL SOCIAL: 19/11/2015 - TRANSMITENTE: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. - RECEBENTE: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO & CIA. LTDA, com sede na Rua Cabral, nº. 221, Bairro Rio Branco, em Porto Alegre/RS, CNPJ nº. 22.714.053/0001-07. TÍTULO: Requerimento firmado em 12/11/2015, com prova na cópia autenticada do Contrato Social, firmado em 23/06/2015 e Cópia expedida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, JUCERGS, em 23/06/2015, e Arquivada sob o nº. 043207860-1. VALOR: R\$3.796,00. AVALIAÇÃO: R\$3.796,00. OBS: O ITBI não é devido conforme guia de arrecadação nº. 085/2015-Guaruja, 25/11/2015. Ass. [Assinatura] Registrador

Emol: RS 429,30 - Selo: 0260/01.1500000-0000 - Valor do Selo: RS 0,40

Proc. Elat. RS 3,60 - Selo: 0260/01.1500000-0000 - Valor do Selo: RS 0,40

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRANSMISSÃO
NEL VALTER MULLER GOMES
1º - VIVIAN ROSELY GOMES
2º - REG. MAURICIO M. BUCK GOMES
3º - ADÃO DOS SANTOS CARVALHO

Esta é a que me cumpre certificar nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 5.015/73, sob pena de nulidade e multa.

Guaruja/RS, 01 de Dezembro de 2015.

Emol: Selo RS 7,00 - 0260/01.1500000-0000 - RS 0,40
Cópia RS 8,00 - 0260/01.1500000-0000 - RS 0,40
P. E. S. 2,00 - 0260/01.1500000-0000 - RS 0,40
JUCERGS RS 0,07 - 05.000

Rua 25 de Setembro, 110 - Guaruja/RS - CEP: 91.200-000
Fone: (51) 3400.7000

51.268
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUARUJÁ - RS
Rua da Liberdade, 118
Cidade: GUARUJÁ - RS, CEP: 91.200-000
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Guaruja de 2004 01 51.268

IMÓVEL: LOTE 238 da Quadra 09: Um terreno, sem benfeitorias, com área de 300,00m², localizado no Loteamento Parque da Florida, no Município de Guaruja, estado do Rio Grande do Sul, formada pela rua projetada D, rua projetada F, e área que é de Francisco A da Cunha Py, distante 100m da esquina formada pela rua projetada D com a rua projetada F, com a seguintes medidas e confrontações: frente ao sul-sudeste, com largura de 13,00m divisa com a rua projetada D, fundos, ao norte-nordeste, com comprimento de 30,00m divisa com a rua projetada A da Cunha Py, ao oeste-sudoeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 236, ao leste-sudeste, com comprimento de 30,00m divisa com o lote 235.

PROPRIETÁRIO: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. Sob nº. 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº. 130, Porto Alegre/RS. - OBTENÇÃO: Matrícula de 20/12/2001 e Registro em matrícula nº. 45.178, registro nº. 02 (R-02-45.178), matrícula de 20/12/2001 e Registro em (29/04/2004), onde foi registrado o processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", protocolado em 03/02/2004, sob nº. 115.725/1-L.

Guaruja, 29/04/2004. Ass. [Assinatura] Registrador

Emol: RS 7,20.

R-01-51.268 - (Prot. 157.804/1-L, em 19/11/2015) - INTEGRALIZAÇÃO PARCIAL DE CAPITAL SOCIAL: 19/11/2015 - TRANSMITENTE: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CJC. - RECEBENTE: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO & CIA. LTDA, com sede na Rua Cabral, nº. 221, Bairro Rio Branco, em Porto Alegre/RS, CNPJ nº. 22.714.053/0001-07. TÍTULO: Requerimento firmado em 12/11/2015, com prova na cópia autenticada do Contrato Social, firmado em 23/06/2015 e Cópia expedida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, JUCERGS, em 23/06/2015, e Arquivada sob o nº. 043207860-1. VALOR: R\$3.796,00. AVALIAÇÃO: R\$3.796,00. OBS: O ITBI não é devido conforme guia de arrecadação nº. 085/2015-Guaruja, 25/11/2015. Ass. [Assinatura] Registrador

Emol: RS 429,30 - Selo: 0260/01.1500000-0000 - Valor do Selo: RS 0,40

Proc. Elat. RS 3,60 - Selo: 0260/01.1500000-0000 - Valor do Selo: RS 0,40

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRANSMISSÃO
NEL VALTER MULLER GOMES
1º - VIVIAN ROSELY GOMES
2º - REG. MAURICIO M. BUCK GOMES
3º - ADÃO DOS SANTOS CARVALHO

Esta é a que me cumpre certificar nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 5.015/73, sob pena de nulidade e multa.

Guaruja/RS, 01 de Dezembro de 2015.

Emol: Selo RS 7,00 - 0260/01.1500000-0000 - RS 0,40
Cópia RS 8,00 - 0260/01.1500000-0000 - RS 0,40
P. E. S. 2,00 - 0260/01.1500000-0000 - RS 0,40
JUCERGS RS 0,07 - 05.000

Rua 25 de Setembro, 110 - Guaruja/RS - CEP: 91.200-000
Fone: (51) 3400.7000



[illegible][illegible]

fl. 139

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAIABA RS
Registrador: DR. VALTER BULLER GOMES

CERTIDÃO

CERTIFICO, a dou-la que a Matricula abaixo, refere-se a uma reprodução fiel da forma e conteúdo, que segue:

51.273

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUAIABA - RS
Mat. de Registro: 51.273
LIVRO Nº 7 - REGISTRO GERAL

GUAIABA, de Abril de 2024, às 14h, às 14h.

IMÓVEL: LOTE 240 da Quadra 099. Loteamento Parque da Floresta, no Município de Guaiaba, Estado do Rio Grande do Sul, formado pela reunião de lotes 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369,

Anexo VI: RRT



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT MÚLTIPLO MENSAL
Nº 0000006949915
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 de 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 e da obrigatoriedade de penalização 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 situação, com base na versão de Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, acumulada mensalmente, até o último dia do mês anterior ao de 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 Caralva Castanho Degan
Registro Nacional: A90595-0 Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista
Empresa Contratada: ARCOPLANO ARQUITETURA LTDA
CNPJ: 21.364.681/0001-47 Registro Nacional: 30123-0

2. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

001 Documento de identificação: 88811922000120 Contratante: Prefeitura Municipal de Gualba
RUA Projetada F (Adao Eni Boeira Duarte) Nº: s/n
Complemento: AT=7.397,28 Bairro: CENTRO
UF: RS CEP: 92500000 Cidade: GUAIBA Longitude: 0
Coordenadas Geográficas: Latitude: 0
RUA Raymundo Meyer, Quadra 09 lotes 223 a 244 Nº: s/n
Complemento: AT=7.277,28 m2 Bairro: Florida
UF: RS CEP: 92500000 Cidade: GUAIBA Longitude: 0
Coordenadas Geográficas: Latitude: 0
Valor Contrato/Honorários: R\$ 0,00 Tipo de Contratante: Orgão Público
Celebrado em: 11/12/2017 Data de Início: 09/05/2018 Previsão de término: 25/05/2018
Quantidade: 2,00 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 5.206, de 2 de dezembro de 2004.

4. DESCRIÇÃO

Serviços especializados para avaliação de imóveis do município de Gualba de acordo com contrato de prestação de serviços No. 25/2017.

5. VALOR

Total pago R\$ 0,00

Atenção: Este item 5 será preenchido automaticamente pelo SIOCAU 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://sioarau.cau.br.gov.br/app/view/registro?form=Servicos>, com a chave: DCA3A2. Impresso em: 09/05/2018 às 11:59:43 por: ip: 179.219.148.21

www.cau.br.gov.br

Página 1/2





CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT MÚLTIPLO MENSAL
Nº 0000006349915

INICIAL
INDIVIDUAL



6. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Porto Alegre

9

de

maio

de

2018.

Local

Data

Mês

Ano

Prefeitura Municipal de Guaiuba
Documento de Identificação: 88811922000120

Rosane Saraiva Castanho Degeni

Rosane Saraiva Castanho Degeni
CPF: 387.199.910-53

Nota:

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





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: pm gualba

BANCO DO BRASIL		00190.00009 02861.731004 08672.675173 3 75260000009150
Beneficiário:	Data de vencimento: 16/05/2018	
	Valor do boleto (R\$): 91,50	
	(-) Desconto (R\$): 0,00	
	(+ Juros/Multa (R\$): 0,00	
	=) Valor do pagamento (R\$): 91,50	
	Data de pagamento: 09/05/2018	
Autenticação mecânica: 564B0CAFCFE4C2FC0C1BF2DC2A5DFE2F45C8FB12		

Operação efetuada em 09/05/2018 às 12:05:51 via bankline, CTRL 87689.

Dúvidas, sugestões e reclamações: na sua agência. Se preferir, ligue para o SAC Itaú: 0800 722 0720 (todas as dias, 24h) ou acesse o Fale Conosco no www.ita.com.br. Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, ligue para o Ouvidor Corporativo Itaú: 0800 570 0011 (sem dias úteis, das 9h às 18h) ou Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos ou de fala: 0800 722 1722 (todas as dias, 24h).



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



GLEBA URBANA (fração de área)
Rua Adão Eni Boeira Duarte
(Rua Projetada F esquina Rua Projetada C) – Quadra 13,
Loteamento Parque Florida
Município de GUAÍBA / RS
09/05/2018

Solicitante:

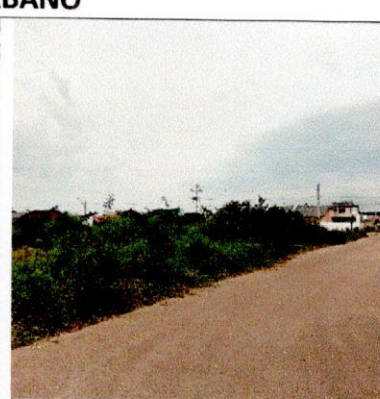


PREFEITURA DE
GUAÍBA
BEM-ESTAR DA REVOLUÇÃO PARDOCEIRAS - GESTÃO 2017/2020



FICHA RESUMO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



30°09'05.29"S 51°19'55.36"O

Endereço:	Rua Adão Eni Boeira Duarte (Rua Projetada F esq Rua Projetada C) – Quadra 13, Loteamento Parque Florida Município de GUAÍBA / RS	
Objetivo e Finalidade:	Apuração de valor do IMÓVEL no mercado imobiliário ao qual o mesmo encontra-se inserido para fins de permuta.	
Solicitante:	Prefeitura Municipal de Guaíba – Processo do Edital de Credenciamento 2017-2018 Nr.: 137/2017 Contrato Nr.: 225/2017	
Tipologia:	Gleba urbana (fração de área).	
Área imóvel (m²):	Área total do imóvel: 23.840,00 m² (Matrícula 51.391) Área da fração de área: 7.275,00 m² (objeto da avaliação)	
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		
Valor Médio de Mercado: R\$ 894.000,00 (Oitocentos e noventa e quatro mil reais)	Valor Mínimo:	R\$ 773.000,00
	Médio:	R\$ 894.000,00
	Valor Máximo:	R\$ 1.033.000,00
Perspectiva de Liquidez do Imóvel:		NORMAL
Data de Referência:		09/05/2018
Responsável Técnico:	Arquiteta e Urbanista Rosane Saraiva Castanho Dagani	
	CPF: 387.199.910-53	CAURS A 90.595-0

PLE 016/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal

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

CODIGO DO DOCUMENTO: 009472 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: B4A4C44AF89F57ACF6BF20337B72E9EB



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	8
07.	IDENTIFICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	8
07.01	VISTORIA E ANÁLISE DO MERCADO LOCAL	8
07.02	PESQUISA DE MERCADO	9
07.03	SELEÇÃO DE VARIÁVEIS	9
07.04	ANÁLISE DO MODELO	10
07.05	COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO E DE DETERMINAÇÃO	11
07.06	TESTES DE HIPÓTESES	11
07.07	ANÁLISE DE SIGNIFICÂNCIA (teste F-Snedecor)	12
07.08	ANÁLISE DOS RESÍDUOS	12
07.09	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	12
07.10	VALOR UNITÁRIO, INTERVALO DE CONFIANÇA e CAMPO DE ARBITRIO	13
8.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	13
9.	QUALIFICAÇÃO LEGAL E ASSINATURA	14
10.	ANEXOS	14

PLE 016/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguai.ba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
 CODIGO DO DOCUMENTO: 009472 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: B4A4C44AF89F57ACF6BF20337B72E9EB



01. INTRODUÇÃO

Laudo de avaliação de imóvel situado à Rua Adão Eni Boeira Duarte (Rua Projetada F esq Rua Projetada C) – Quadra 13, Loteamento Parque Florida Município de GUAÍBA / RS

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

Apuração de valor do IMÓVEL no mercado imobiliário ao qual o mesmo encontra-se inserido para fins de permuta entre particulares e o Município.

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 contidas na matrícula nº 51.391 do Registro de Imóveis de Guaíba/RS, datada em 29 de Abril de 2004;
- em informações obtidas junto ao Sr. Jocir Panazzolo – Diretor de Habitação;
- na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, não cabendo a avaliadora responsabilidade sobre a 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 03/05/2018 às 11h00min pela responsável técnica Arquiteta e Urbanista Rosane S. Castanho Dagani e pelo responsável legal da empresa Arcoplano Arquitetura Ltda., Sr. Antonio Marcos K. Soares.

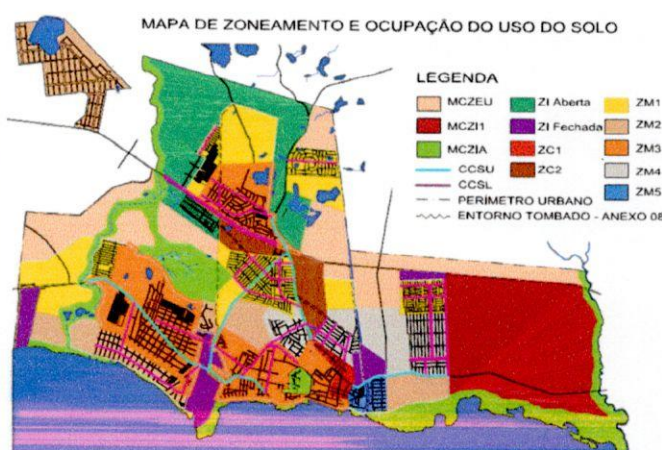


Com base na vistoria e com o que se pode verificar nas informações documentais a nós fornecidas, além dos testemunhos pessoais coletados e pesquisas próprias, foi possível constatar:

05.01 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO



Macrorregião – Município: Guaíba



Mapa Zoneamento e Ocupação do Solo

05.01.01 Macrorregião dos imóveis

Localizado na margem direita do Guaíba, um lago em que cinco rios desembocam daí para o Oceano Atlântico após passar pela Lagoa dos Patos e ponto de encontro das duas rodovias federais que ligam o Brasil à Argentina e Uruguai, o município de Guaíba apresenta condições singulares de logística para empreendimentos que visam atender aos mercados do Mercosul com produtos e serviços de qualidade internacional.

Inserida na região metropolitana de Porto Alegre, principal polo econômico e cultural da região, Guaíba conta com ampla infraestrutura de energia, serviços de comunicação, rede de ensino e serviços de saúde, complementados por adequada disponibilidade de mão-de-obra qualificada e a presença de importantes indústrias. O acesso em menos de trinta minutos ao aeroporto internacional completa o quadro favorável ao desenvolvimento deste município com grandes áreas disponíveis.

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

Coleta de lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Instituições Públicas e Privadas, Educação, Saúde, Segurança, além de serviços comunitários e de lazer atendem a população do município de Guaíba.



O crescimento urbano do município mantém o seu regime 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

O imóvel avaliando encontra-se localizado no Bairro denominado Florida. Este bairro possui densidade ocupacional média, caracterizada por ocupações de imóveis de uso predominantemente residencial. O padrão das edificações é Normal-Baixo. A localização dentro do contexto urbano, permite fácil acesso ao núcleo central e zonas comerciais da cidade através dos eixos urbanos que fazem a conexão dos bairros à zona central. A principal Avenida do bairro faz a ligação do município com o seu vizinho Barra do Ribeiro, e pode-se verificar o desenvolvimento de indústrias, comércio e serviços nas vias principais do bairro.

O bairro possui infraestrutura em implantação, sendo que foi possível identificar que os imóveis se encontram atendidos pela rede de água, rede de energia elétrica e telefone, no entanto carece de rede de esgotamento, as vias principais do bairro possuem pavimentação e iluminação, e em alguns logradouros a infraestrutura urbana é deficiente.

De acordo com o mapa de zoneamento do município, os imóveis estão localizados em zona denominada ZM3 – Zona Mista 3, esta Zona, é destinada à ocupação mista, em padrões médios de densidade, taxa de ocupação, altura e dimensões de lotes, sendo que as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem possibilitar a concretização destas diretrizes.



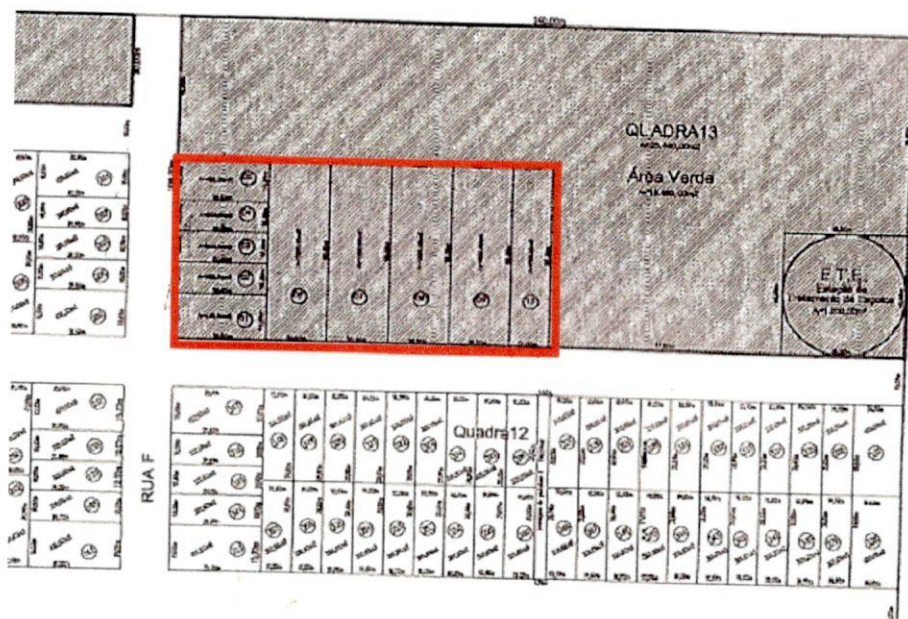
05.02 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

05.02.01 Localização

A fração de área da gleba urbana com área superficial de 7.275,00 m² fica situada em zona urbana do município de Guaíba, é parte de um todo maior denominado ÁREA VERDE da quadra



13, com área de 23.640,00 m² objeto da matrícula do registro de Imóveis nº 51.391. A referida fração está localizado Rua Adão Eni Boeira Duarte (Rua Projetada F esq Rua Projetada C) – Quadra 13, Loteamento Parque Florida Município de GUAÍBA / RS, e possui as medidas e confrontações conforme planta fornecida:



05.02.02 Características Gerais

A gleba urbana é plana e de formato regular, a gleba total possui testada voltada a Sudoeste, localizados de fundo para a vala de drenagem aberta pelo Município. Tem testada 106,00 (cento e seis metros) e profundidade equivalente a 240,00 (duzentos e quarenta metros), de acordo com a matrícula fornecida. Possui vegetação nativa e algumas árvores de pequeno porte, área não está cercada. Em toda sua extensão dos fundos por cerca de 240m existe a vala de drenagem aberta pelo Município. Não foram identificadas edificações no interior da área da fração. No que tange a presente avaliação, tem-se a seguinte ficha técnica da fração de gleba, objeto desta avaliação:

Área Total	7.275,00 m²
Tipo de solo	seco
Cercamento	Não possui



Topografia	plano
Posição na quadra	Esquina
Vocação de Uso	Empreendimento residencial
Acesso	Via secundária pavimentada

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 plano em Zona Mista e loteamento consolidado, próximo a via de acesso principal e eixo de ligação 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, podemos dizer que a liquidez do imóvel é considerada NORMAL.

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 de 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, acessos, topografia, uso preferencial, e outros de natureza semelhante.



07.02 PESQUISA DE MERCADO

Tendo como data base o ano de 2018, 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 54 elementos comparativos, que constituíram uma amostra representativa do mercado específico, dos quais 44 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\$/m²

Tipo: Dependente

Amplitude: 75,00 a 625,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

07.03.02 Variáveis Independentes

X₁ area

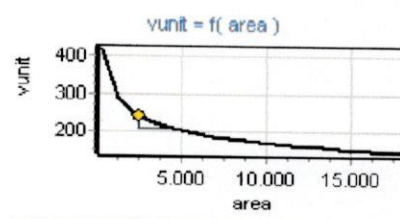
Área total terreno em m².

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 300,00 a 19000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -13,50 % na estimativa



X₂ renda

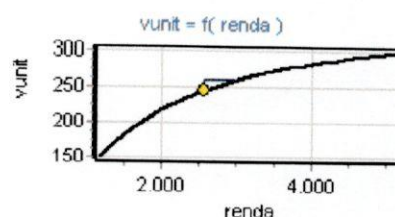
Renda bairro padrão utilizado pela CEF- tabela do Município de Guaíba.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1161,00 a 5411,33

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,88 % na estimativa



X₃ uso

uso:

- 1 - residencial
- 2 - comercial, industrial

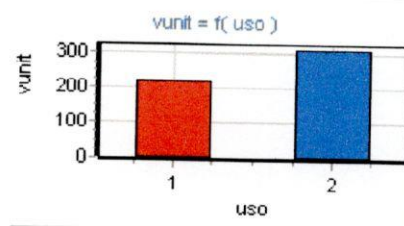
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 37,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₄ acesso

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

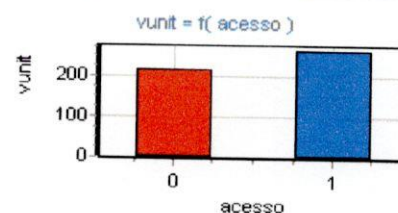
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0 a 1

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 22,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₅ topografia

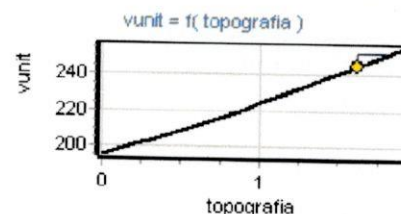
topografia predominante do terreno, sendo 0=acidentado, 1 = semiplana e 2=plana

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,86 % 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:

* data

data: AAAAMM, onde AAAA=ano pesquisa e MM=mês pesquisa

Tipo: Proxy

Amplitude: 201712,00 a 201804,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

* Frentes

nro de frentes para vias públicas.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1 a 2,00

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:



$$Y = 1208,123286 * X_1^{-0,256987} * 2,718^{(-1023,919203 * 1/X_2)} * 2,718^{(0,316562 * X_3)} * 2,718^{(0,198792 * X_4)} * 2,718^{(0,140859 * X_5)}$$

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: $R = 0,84506$, o que indica uma correlação de 84,50 % 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: $R^2 = 0,67652$, indica que 67,65% do valor são explicados pelo modelo de regressão, devendo os 32,35% 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.

COEFICIENTES

Correlação	: 0,84506
Determinação	: 0,71413
Ajustado	: 0,67652

VARIAÇÃO

Total	: 8,95667
Residual	: 2,56044
Desvio Padrão	: 0,25958

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 = 0,67652)
X ₁ area	ln(x)	-5,17	0,01	0,46278
X ₂ renda	1/x	-4,19	0,0158684	0,53899
X ₃ uso	x	2,82	0,76	0,61898
X ₄ acesso	x	2,03	4,89	0,65048
X ₅ topografia	x	2,41	2,08	0,63659



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 : 18,98556
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 1,80439
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	68
-1,64 a +1,64	90	88
-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: 16 pontos

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.



07.10 VALOR UNITÁRIO, INTERVALO DE CONFIANÇA e CAMPO DE ARBÍTRIO

07.10.01 Atributos de Entrada

Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra
area	ln(x)	7.275,00	300,00	19.000,00	2.464,14
renda	1/x	1.710,76	1.161,00	5.411,33	2.555,48
uso	x	1,00	1,00	2,00	1,27
acesso	x	0,00	0,00	1,00	0,57
topografia	x	2,00	0,00	2,00	1,61
vunit	ln(y)	122,90	75,00	625,00	283,82

Onde:

area= 7.275,00 m2 que é área da fração de gleba;

renda= 1.710,76 que é a renda média dos domicílios permanentes para bairro Florida;

uso=1 vocação de uso incentivado residencial e comercial;

acesso= 0 - via de acesso secundário com pavimentação;

topografia=2 – terreno plano.

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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo
R\$ 106,28 /m2	R\$ 122,90 /m2	R\$ 142,13 /m2
R\$ 773.185,40	R\$ 894.097,50	R\$ 1.033.987,79

Resultados para o campo de arbítrio: os valores de campo de arbítrio estão expressos neste laudo por exigência normativa, não sendo aplicados nesta avaliação.

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo
R\$ 104,47 /m2	R\$ 122,90 /m2	R\$ 141,33/m2

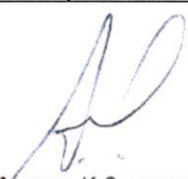
8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

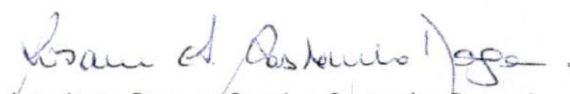
Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado arredondado, conforme permitido pelos padrões normativos:

Resultado da Avaliação		
Mínimo	Médio	Máximo
R\$ 773.000,00	R\$ 894.000,00	R\$ 1.033.000,00
Data de Referência: 09/05/2018		



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, 09/05/2018.

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

PLE 016/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 009472 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: B4A4C44AF89F57ACF6BF20337B72E9EB



Anexo I: Tabela de dados amostrais efetivamente utilizados no modelo

Dado	Endereço	Observação	area	renda	urn	acorre	topografico	unit
2	Florinda	Imobiliária Guaíba	540	3596,1	1	1	2	333,3
3	Rua Lindalva Collares e Genor	Imobiliária Guaíba	480	3472,4	1	1	2	625
4	Alegria	Imobiliária Guaíba	363	3472,4	1	0	2	330,6
5	Erma, lote E	Imobiliária Guaíba	3000	2026,7	1	0	1	163,3
6	Erma	Imobiliária Guaíba	1727	2026,7	1	1	2	307,5
7	Erma, lote C	Imobiliária Guaíba	2900	2026,7	1	0	2	137,9
8	Pedra Branca	Imobiliária Guaíba	810	1161	1	0	2	148,2
9	Engenho	Imobiliária Guaíba	472	5411,3	1	0	2	465,1
10	BR116 lote A3	Imobiliária Guaíba	2979	1604	2	1	2	285,3
11	Alegria	Imobiliária Guaíba	709	3472,4	1	0	2	521,9
12	Jardim das Lagoas	Imobiliária Guaíba	300	1952,2	1	1	2	343,3
13	Erma	Imobiliária Guaíba	576	2026,7	1	0	1	260,4
14	Capão Nave	Imobiliária Guaíba	300	5411,3	1	0	2	283,3
16	Pedra Branca	Imobiliária Guaíba	2000	1161	1	0	0	100
17	Primavera	Imobiliária Guaíba	1500	1853,9	1	0	0	166,7
18	Pedra Branca	Imobiliária Guaíba	2000	1161	1	0	1	75
19	Centro	Imobiliária Guaíba	1408	5411,3	1	1	2	355,1
20	Florinda	Imobiliária Guaíba	1089	3596,1	1	0	2	211,2
22	Alvarada	Imobiliária Guaíba	782	1939,6	1	1	2	472,5
24	Santa Rita frente para a BR 116	Imobiliária Guaíba	7300	1604	2	1	2	178,1
26	BR116	Imobiliária Guaíba	3250	1604	2	1	2	246,2
27	Altar da Alegria	Imobiliária Guaíba	1825	1762,6	1	1	2	261,9
28	Av Adão Faqueiro	Imobiliária Guaíba	1534	3596,1	1	0	2	293,4
29	Rua das Prudentes	Burca Adm Imoveir	1056	3596,1	1	0	2	376,9
30	Pedra Cacique	Auxiliadora Predial G	2900	1847,2	1	0	2	165,2
33	Pedra Cacique	Auxiliadora Predial G	2900	1847,2	1	0	1	193,1
34	Alfredo de Oliveira	Auxiliadora Predial G	###	2026,7	1	1	2	125
35	BR116 junta as viadutas Santa	Kafruni Imoveir	2979	1604	2	1	2	285,3
36	Rui Barbosa	Auxiliadora Predial G	2400	3596,1	1	1	2	312,5
37	Liberdade Próxima ao CMPC	Imobiliária 7 setembro	1815	3472,4	2	1	2	270
38	Rua Rui Barbosa	Auxiliadora Predial G	1100	3472,4	2	1	2	386,4
39	Av Santa Maria	Auxiliadora Predial G	1152	1952,2	2	1	2	399,3
40	Rua Teófilo Varcancelar Jardim	Auxiliadora Predial G	1080	1762,6	1	0	0	157,4
41	Av Adão Faqueiro 2	Auxiliadora Predial G	1534	1762,6	2	1	2	389,8
42	Rua Anchieta 164	Auxiliadora Predial G	847	3472,4	1	1	2	259,7
43	Rua Bruna Guimarães	Auxiliadora Predial G	2413	2026,7	2	1	1	373
44	Av Barroquard 300	Auxiliadora Predial F	1130	3472,4	2	1	0	380,5
45	Erma	Imobiliária 7 setembro	1650	2026,7	1	1	2	242,4
46	Caracol Narzuca	Imobiliária 7 setembro	1713	2332,5	1	1	0	137,2
47	Alegria	Auxiliadora Predial F	1587	3472,4	1	0	0	264,7
48	BR116 Entre Guaíba e Eldorado	Auxiliadora Predial G	7200	1604	2	1	2	222,2
50	Av Santa Maria - Ramada	CP Imoveir	###	2219,3	2	1	2	236,8
53	Altar da Alegria	Imobiliária Guaíba	300	1762,6	1	1	2	483,3
54	Altar da Alegria	Imobiliária Guaíba	1825	1762,6	1	0	2	261,9

Nota:

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



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

Desconsiderado/a	Dado	Endereço	Bairro	Observação	Cod. Imovel	Telefone	valor	area	renda	data	uso	acesso	Frete	topografia	vunit
*	1	Vila Elsa	Alegria	Imobiliária Gualba	60	34803639	1E+06	1428	3472,4	2E+05	2	1	2	2	805,32
	2	Florida	Florida	Imobiliária Gualba	1218	34803639	180000	540	3596,1	2E+05	1	1	1	2	333,33
	3	Rua Lindolfo Collor	Alegria	Imobiliária Gualba	847	34803639	300000	480	3472,4	2E+05	1	1	2	2	625
	4	Alegria	Alegria	Imobiliária Gualba	267	34803639	120000	363	3472,4	2E+05	1	0	1	2	330,58
	5	Ermo, lote B	Ermo	Imobiliária Gualba	42	34803639	490000	3000	2026,7	2E+05	1	0	1	1	163,33
	6	Ermo	Ermo	Imobiliária Gualba	312	34803639	531000	1727	2026,7	2E+05	1	1	1	2	307,47
	7	Ermo, lote C	Ermo	Imobiliária Gualba	650	34803639	400000	2900	2026,7	2E+05	1	0	1	2	137,93
	8	Pedras Brancas	Pedras Brancas	Imobiliária Gualba	1261	34803639	120000	810	1161	2E+05	1	0	2	2	148,15
	9	Engenho	Centro	Imobiliária Gualba	1225	34803639	220000	473	5411,3	2E+05	1	0	1	2	465,12
	10	BR116 lote A3	Santa Rita	Imobiliária Gualba	857	34803639	850000	2979	1604	2E+05	2	1	2	2	285,33
	11	Alegria	Alegria	Imobiliária Gualba	1205	34803639	370000	709	3472,4	2E+05	1	0	1	2	521,86
	12	Jardim dos Lagos	Jardim dos Lagos	Imobiliária Gualba	1198	34803639	103000	300	1952,2	2E+05	1	1	1	2	343,33
	13	Ermo	Ermo	Imobiliária Gualba	1189	34803639	150000	576	2026,7	2E+05	1	0	1	1	260,42
	14	Capão Novo	Centro	Imobiliária Gualba	1175	34803639	85000	300	5411,3	2E+05	1	0	1	2	283,33
*	15	Centro	Centro	Imobiliária Gualba	1135	34803639	650000	550	5411,3	2E+05	2	1	1	2	1181,8
	16	Pedras Brancas	Pedras Brancas	Imobiliária Gualba	1118	34803639	200000	2000	1161	2E+05	1	0	1	0	100
	17	Primavera	Passo Fundo	Imobiliária Gualba	1108	34803639	250000	1500	1853,9	2E+05	1	0	1	0	166,67
	18	Pedras Brancas	Pedras Brancas	Imobiliária Gualba	1046	34803639	150000	2000	1161	2E+05	1	0	1	1	75
	19	Centro	Centro	Imobiliária Gualba	169	34803639	500000	1408	5411,3	2E+05	1	1	1	2	355,11
	20	Florida	Florida	Imobiliária Gualba	1016	34803639	230000	1089	3596,1	2E+05	1	0	1	2	211,2
*	21	Pedras Brancas	Pedras Brancas	Imobiliária Gualba	1047	34803639	550000	1000	1161	2E+05	1	0	1	2	55
	22	Alvorada	Alvorada	Imobiliária Gualba	1037	34803639	370000	783	1939,6	2E+05	1	1	1	2	472,54
*	23	Bonfim frente para	Bonfim	Imobiliária Gualba	685	34803639	2E+06	3311	1079,3	2E+05	2	1	1	2	453,04
	24	Santa Rita frente pa	Santa Rita	Imobiliária Gualba	856	34803639	1E+06	7300	1604	2E+05	2	1	1	2	178,08
*	25	Santa Rita	Santa Rita	Imobiliária Gualba	190	34803639	6E+06	1E+05	1604	2E+05	2	1	2	2	50
	26	BR116	Santa Rita	Imobiliária Gualba	851	34803639	800000	3250	1604	2E+05	2	1	1	2	246,15
	27	Altos da Alegria	Altos da Alegria	Imobiliária Gualba	659	34803639	478000	1825	1762,6	2E+05	1	1	2	2	261,92
	28	Av Adão Foques	Florida	Imobiliária Gualba	336	34803639	450000	1534	3596,1	2E+05	1	0	1	2	293,35
	29	Rua dos Presidente	Florida	Busca Adm Imoveis	103	(51) 33321810	398000	1056	3596,1	2E+05	1	0	1	2	376,89
	30	Padre Cacique	Ermo	Auxiliadora Predial G	219960	(51) 34010077	479000	2900	1847,2	2E+05	1	0	1	2	165,17
*	31	Centro	Centro	Kasa Imoveis	V00240	(51) 34765500	2E+06	23257	5411,3	2E+05	2	1	2	2	70,95
*	32	Proximo ao CTG da	Bom fim Velho	Foxter Cia Imobiliaria	157578	(51) 30837777	6E+06	50000	1079,3	2E+05	2	0	1	2	114
	33	Padre Cacique	Ermo	Auxiliadora Predial G	77595	(51) 34010077	560000	2900	1847,2	2E+05	1	0	1	1	193,1
	34	Alfredo de Oliveira	Ermo	Auxiliadora Predial G	225437	(51) 34010077	2E+06	13995	2026,7	2E+05	1	1	1	2	125,04
	35	BR116 junto ao viad	Santa Rita	Kafruni Imoveis	4390	(51) 99987686	850000	2979	1604	2E+05	2	1	1	2	285,33
	36	Rui Barbosa	Florida	Auxiliadora Predial G	167474	(51) 34010077	750000	2400	3596,1	2E+05	1	1	1	2	312,5
	37	Liberdade Proximo	Alegria	Imobiliária 7 setembr	935	(51) 34804066	490000	1815	3472,4	2E+05	2	1	1	2	269,97
	38	Rua Rui Barbosa	Alegria	Auxiliadora Predial G	231297	(51) 34010077	425000	1100	3472,4	2E+05	2	1	2	2	386,36
	39	Av Santa Maria	Jardim dos Lagos	Auxiliadora Predial G	130531	(51) 34010077	460000	1152	1952,2	2E+05	2	1	1	2	399,31
	40	Rua Teofilo Vascon	Altos da Alegria	Auxiliadora Predial G	160076	(51) 34010077	170000	1080	1762,6	2E+05	1	0	1	0	157,41
	41	Av Adão Foques 2	Altos da Alegria	Auxiliadora Predial G	169565	(51) 34010077	598000	1534	1762,6	2E+05	2	1	2	2	389,83
	42	Rua Anchieta 164	Alegria	Auxiliadora Predial G	180868	(51) 34010077	220000	847	3472,4	2E+05	1	1	1	2	259,74
	43	Rua Breno Guimara	Ermo	Auxiliadora Predial W	171714	(51) 30831313	900000	2413	2026,7	2E+05	2	1	1	1	372,98
	44	Av Borregard 300	Alegria	Auxiliadora Predial Pa	165786	(51) 30856644	430000	1130	3472,4	2E+05	2	1	1	0	380,53
	45	Ermo	Ermo	Imobiliária 7 setembr	906	(51) 34804066	400000	1650	2026,7	2E+05	1	1	1	2	242,42
	46	Coronel Nassuca	Coronel Nassuca	Imobiliária 7 setembr	691	(51) 34804066	235000	1713	2332,5	2E+05	1	1	1	0	137,19
	47	Alegria	Alegria	Auxiliadora Predial Pa	217543	(51) 32161187	420000	1587	3472,4	2E+05	1	0	1	0	264,65
	48	BR116 Entre Gualba	Santa Rita	Auxiliadora Predial G	130527	(51) 34010077	2E+06	7200	1604	2E+05	2	1	1	2	222,22
*	49	Estrada Passo Fund	Passo Fundo	Auxiliadora Predial G	132679	(51) 34010077	320000	1627	1853,9	2E+05	2	1	1	2	196,68
	50	Av Santa Maria - Ra	Columbia City	CP Imoveis	9240	(51) 33443377	5E+06	19000	2219,3	2E+05	2	1	2	2	236,84
*	51	Alegria	Alegria	Imobiliária 7 setembr	770	(51) 34804066	150000	1208	3472,4	2E+05	2	1	1	2	124,17
*	52	Altos da Alegria	Altos da Alegria	Imobiliária Gualba	554	(51) 34801070	424000	900	1762,6	2E+05	1	1	1	0	471,11
	53	Altos da Alegria	Altos da Alegria	Imobiliária Gualba	1003	(51) 34801070	145000	300	1762,6	2E+05	1	1	1	2	483,33
	54	Altos da Alegria	Altos da Alegria	Imobiliária Gualba	659	(51) 34801070	478000	1825	1762,6	2E+05	1	0	2	2	261,92

Nota:

- 1) Na tabela acima os **dados** pesquisados e os **dados** efetivamente utilizados no modelo. Os dados excluídos do modelo estão indicados nas linhas com (*).
- 2) 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:

09/05/2018 13:07:12

Informações complementares:

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 54
- Número de dados considerados: 44

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,845062
- Coeficiente de determinação: 0,714131
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,676516
- Fisher-Snedecor: 18,99
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,568211

Normalidade dos resíduos

- 68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 88% 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)	-5,17	0,01	-13,50 %
• renda	1/x	-4,19	0,02	5,88 %
• uso	x	2,82	0,76	37,20 %
• acesso	x	2,03	4,89	22,00 %
• topografia	x	2,41	2,08	2,86 %
• vunit	ln(y)			

Moda:

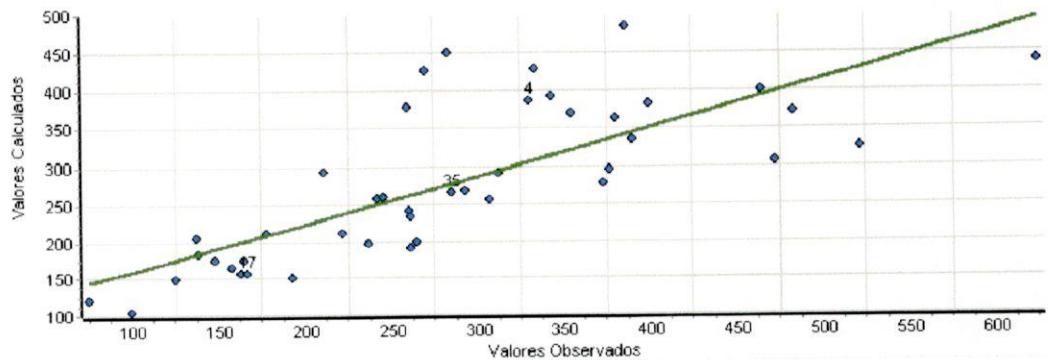
$vunit = 1208,1233 * area^{-0,25698728} * e^{(-1023,9192 * 1/renda)} * e^{(0,31656164 * uso)} * e^{(0,19879185 * acesso)} * e^{(0,14085943 * topografia)}$

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)

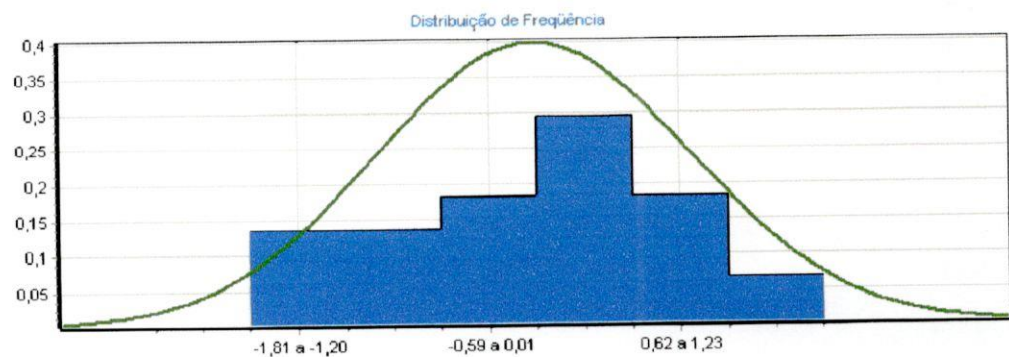


Anexo II: Memória de cálculo do terreno e gráficos

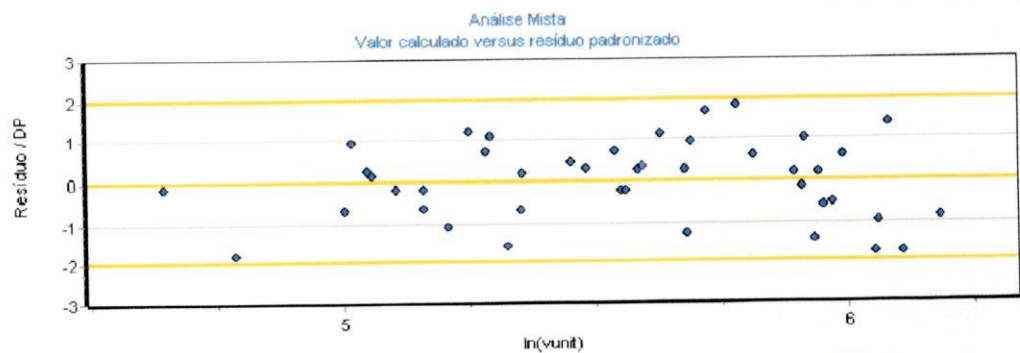
Gráfico de Aderência (Valor Observado X Valor Calculado)



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)



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	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de 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				16 Pontos			

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

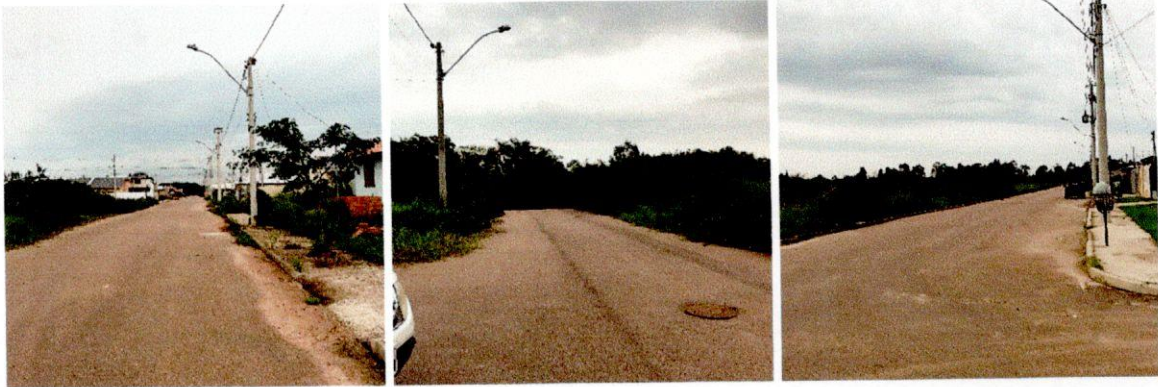
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	
d)	Adoção da estimativa central.	X

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU II
------------------------------	----------------



Anexo IV: Documentação Fotográfica

Via de Acesso



Vistas da Rua Adão Eni Boeira Duarte



PLE 016/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 009472 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: B4A4C44AF89F57ACF6BF20337B72E9EB





PLE 016/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
 CODIGO DO DOCUMENTO: 009472 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: B4A4C44AF89F57ACF6BF20337B72E9EB



Anexo V: Documentação do imóvel:

51.391

 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUAIBA - RS
Rua 23 de Setembro, 1189
OFICIN: BEL WALTER MÜLLER GOMES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

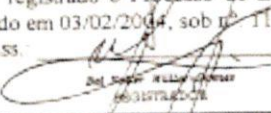
GUAIBA 29 de Abril de 2004

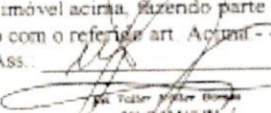
FLS. 01

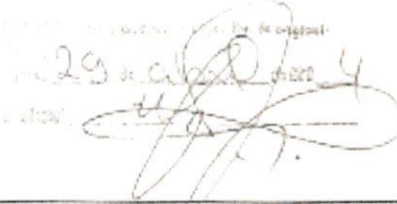
MATRÍCULA 51.391

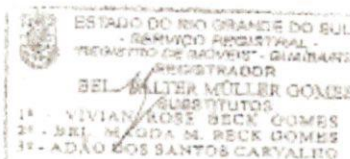
IMÓVEL: ÁREA VERDE: um terreno, sem benfeitorias, com área de 23.848,00m², localizado do Loteamento Parque da Florida, no Município de Guaíba, situado na quadra formada pela rua projetada C, rua projetada F e área de Francisco A de Cunha Py, com as seguintes medidas e confrontações: frente ao oeste-noroeste, com largura de 106,00m entesta com a rua projetada F, fundos, ao leste-sudeste, com largura de 40,00m divisa com a Estação de Tratamento de Esgotos, mais 66,00m com a área de Francisco A de Cunha Py, totalizando 106,00m; ao sul-sudoeste, com comprimento de 200,00m entesta com a rua projetada C; ao norte-nordeste, com comprimento de 240,00m divisa a área de Francisco A de Cunha Py.

PROPRIETÁRIO: ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CIC. Sob nº. 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº. 130, Porto Alegre/RS. **ORIGEM:** Liv. Nº. 02, de Registro Geral a fls. 01, matrícula nº. 45.178, registro nº. 02 (R-02-45.178), matrícula de 20/12/2001 e Registro em (29/04/2004), onde foi registrado o Processo de Loteamento denominado "PARQUE DA FLORIDA", protocolado em 03/02/2004, sob nº. 115.725/1-L.

Guaíba, 29/04/2004 - Ass. 
Emol.: R\$ 7,70.-

R-01- 51.391.- (Prot. 115.725/1-L, em 03/02/2004) - TRANSFERENCIA DE DOMÍNIO:
03/02/2004 - **TRANSMITENTE:** ADROALDO MESQUITA DA COSTA NETO, brasileiro, divorciado, advogado, CIC. Sob Nº. 318.008.400-63, residente e domiciliado na rua Professor Edgar Luiz Schneider nº.130, Porto Alegre/RS. **ADQUIRENTE:** MUNICÍPIO DE GUAIBA/RS, inscrito no CNPJ nº. 88.811.922/0001-20. **TÍTULO:** Processo de Loteamento, denominado "PARQUE DA FLORIDA", autuado em 03/02/2004, tudo de acordo com o art. 22 da lei nº. 6.766 de 19/12/79. **VALOR:** Não consta - **OBS.:** A Partir desta data fica o imóvel acima, fazendo parte integrante do domínio deste município de Guaíba, tudo de acordo com o referido art. Acum. -
Guaíba, 29/04/2004 - Ass. 
Emol.: R\$30,70.-




ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - GUAIBA
REGISTRADOR
BEL WALTER MÜLLER GOMES
SUBSTITUTOS
1º - VIVIAN ROSE BECK GOMES
2º - BEL MARGA M. BECK GOMES
3º - ADÃO DOS SANTOS CARVALHO

CONTEÚDO NO VERSO

Fonte: Matrículas dos imóveis digitalizado fornecidos pela PM Guaíba.





CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT MÚLTIPLO MENSAL
Nº 0000006949915
INICIAL
INDIVIDUAL



Documento válido somente se acompanhado do comprovante de pagamento

Lei Nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010:

Art. 4º. 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 pelo profissional, a ser obrigatoriamente de penalização 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 situação, com base na variação de Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, acumulada mensalmente, até o último dia do mês anterior ao de 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 Carvalho Castanho Daganli
Registro Nacional: A90595-0 Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista
Empresa Contratada: ARCOPLANO ARQUITETURA LTDA
CNPJ: 21.364.681/0001-47 Registro Nacional: 30123-0

2. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

001 Documento de identificação: 88811922000120 Contratante: Prefeitura Municipal de Gualiba
RUA Projetada F (Adao Eni Boeira Duarte) Nº: s/n
Complemento: AT=7.397,28 Bairro: CENTRO
UF: RS CEP: 92500000 Cidade: GUAIBA
Coordenadas Geográficas: Latitude: 0 Longitude: 0
RUA Raymundo Meyer, Quadra 09 lotes 223 a 244 Nº: s/n
Complemento: AT=7.277,28 m2 Bairro: Florida
UF: RS CEP: 92500000 Cidade: GUAIBA
Coordenadas Geográficas: Latitude: 0 Longitude: 0
Valor Contrato/Honorários: R\$ 0,00 Tipo de Contratante: Órgão Público
Celebrado em: 11/12/2017 Data de Início: 09/05/2018 Previsão de término: 25/05/2018
Quantidade: 2,00 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 Gualiba de acordo com contrato de prestação de serviços No. 25/2017.

5. VALOR

Total pago: R\$ 0,00

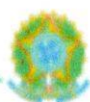
Atenção: Este item 5 será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <http://siccau.cau.br/gov.br/app/view/right/externo?form=Servicos>, com a chave: OCA3A2. Impresso em: 09/05/2018 às 11:59:43 por: j. ip: 179.219.146.21

www.cau.br

Página 10





CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT MÚLTIPLO MENSAL
Nº 0000006949915

INICIAL
INDIVIDUAL



6. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Porto Alegre 9 de maio de 2018.

Local Dia Mês Ano

Prefeitura Municipal de Guaiíba
Documento de Identificação: 88811922000120

Rosane Saraiva Castanho Daganli

Rosane Saraiva Castanho Daganli
CPF: 387.199.910-53

Nota:

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





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: pm gualba

BANCO DO BRASIL		00190.00009 02861.731004 08672.675173 3 75260000009150
Beneficiário:	Data de vencimento: 16/05/2018	
	Valor do boleto (R\$): 91,50	
	(-) Desconto (R\$): 0,00	
	(+ Juros/Multa (R\$): 0,00	
	(*) Valor do pagamento (R\$): 91,50	
	Data de pagamento: 09/05/2018	
Autenticação mecânica: 564B0CAFCFE4C2FC0C1BF2DC2A5DFE2F45C8FB12		

Operação efetuada em 09/05/2018 às 12:05:51 via bankline, CTRL 87689.

Dúvidas, sugestões e reclamações: na sua agência. Se preferir, ligue para o SAC Itaú: 0800 723 0720 (todas as dias, 24h) ou acesse o Fale Conosco no www.ita.com.br. Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, ligue para a Ouvidoria Corporativa Itaú: 0800 570 0011 (am das úteis, das 9h às 18h) ou Caixa Postal 57.600, CEP 02162-971. Deficientes auditivos ou de fala: 0800 722 1722 (todas as dias, 24h).

