

Parecer Técnico

SOLICITANTE : CONSTRUTORA BRASÍLIA GUAÍBA LTDA.

TIPO DOS IMÓVEIS : LOTES DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL A SER IMPLANTADO EM GLEBA URBANA

**LOCALIZAÇÃO : RODOVIA ESTADUAL RS-122, ALTURA DO KM 0,5 - BAIRRO RINCÃO DO CASCALHO
PORTÃO - RS**

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

DATA : 28 DE NOVEMBRO DE 2016



Porto Alegre, 28 de novembro de 2016

À

Diretoria da

Construtora Brasília Guaíba Ltda.

Avenida Independência, nº 1.299, 5º andar, conjunto 502

Porto Alegre, RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o Parecer Técnico relativo a imóveis dessa Empresa registrado sob número 20161145-3-1, com vistas à determinação do atual valor de mercado.

Trata este Parecer de 90 (noventa) lotes em condomínio residencial fechado a ser implantado em gleba situada na Rodovia Estadual RS-122, altura do km 0,5, no bairro Rincão do Cascalho, em Portão/RS.

Este Parecer foi realizado em consonância com as normas da NBR 14653, partes 1 e 2, prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos da ASA (American Society of Appraisers).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor dos 90 Lotes (*)R\$ 25.077.000,00

(Vinte e cinco milhões e setenta e sete mil reais)

(*) : considerado se o condomínio já estivesse totalmente implantado

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

A Factum – Avaliações e Consultoria Ltda. foi contratada pela CONSTRUTORA BRASÍLIA GUAÍBA LTDA., CNPJ nº 33.192.873/0001-00, para realizar a avaliação de imóveis de sua propriedade com a finalidade de determinar o seu atual valor de mercado.

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro na BRASÍLIA GUAÍBA. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e ao valor apurado.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentados neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como sendo um Parecer Técnico quanto aos graus de fundamentação e de precisão.

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 37 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e Pós-MBA na FGV. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1. Localização e Situação

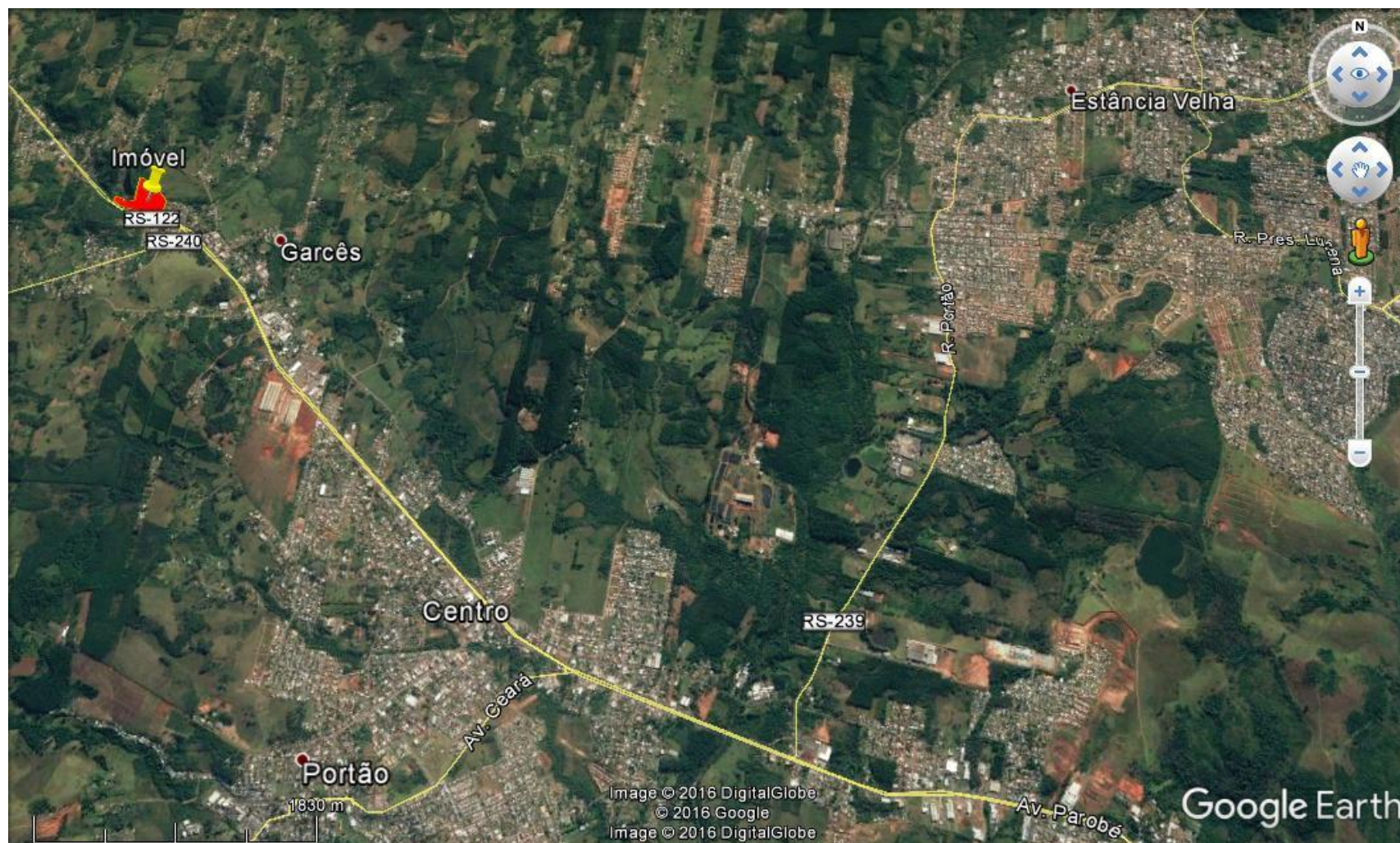
A gleba (todo maior) do condomínio não possui quarteirão definido, tem formato bastante irregular e apresenta as seguintes dimensões:

- ao sudoeste: entesta com a faixa de domínio da rodovia RS-122, parte em linha reta e parte em curva, na extensão de de 336,643 m;
- área titulada da gleba: **61.949,67 m²**

A fração destinada à 2ª Etapa de execução do projeto, mais próxima à rodovia, tem relevo plano em cerca de 2 m abaixo do nível da RS-122. Já a fração destinada à 1ª Etapa executiva do projeto tem relevo plano próximo ao arroio e em aclave para os fundos (norte), no restante.



Localização



Situação

4.2. Infraestrutura Urbana e Uso do Solo

A gleba destinada ao Condomínio é servida pelos seguintes melhoramentos públicos:

- redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica e de telefonia;
- logradouro confrontante: com pavimentação asfáltica; há ainda duas ruas que, partindo da Rua Curumim, atingem a gleba pela sua divisa leste;
- além disso, é atendida por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: correio domiciliar, coleta de lixo, segurança, bombeiros, linhas regulares de transporte coletivo (ônibus), telefone público, comércio de bairro próximo, postos de abastecimento de combustíveis, etc.

A acessibilidade da gleba é muito boa, mercê de seu posicionamento frente à ERS-122, interligando-se facilmente com todos os quadrantes da Região Metropolitana da Grande Porto Alegre por vias pavimentadas e de tráfego rápido.

A gleba dista cerca de:

- 350 m da Rodovia Maurício Cardoso (rod. RS-240)
- 5 km do Centro de Portão
- 22 km do Centro de Montenegro
- 20 km do Centro de Novo Hamburgo
- 22 km do Centro de São Leopoldo
- 43 km do Centro de Porto Alegre

4.3. Titularidade

A gleba do Condomínio está registrada pela matrícula nº 5.862 do Registro de Imóveis de Portão.

5. O PROJETO DO CONDOMÍNIO

O projeto do empreendimento é de autoria do Arq. Luciano Rodrigues (CREA/RS nº 47.267-D). Possui a seguinte concepção:

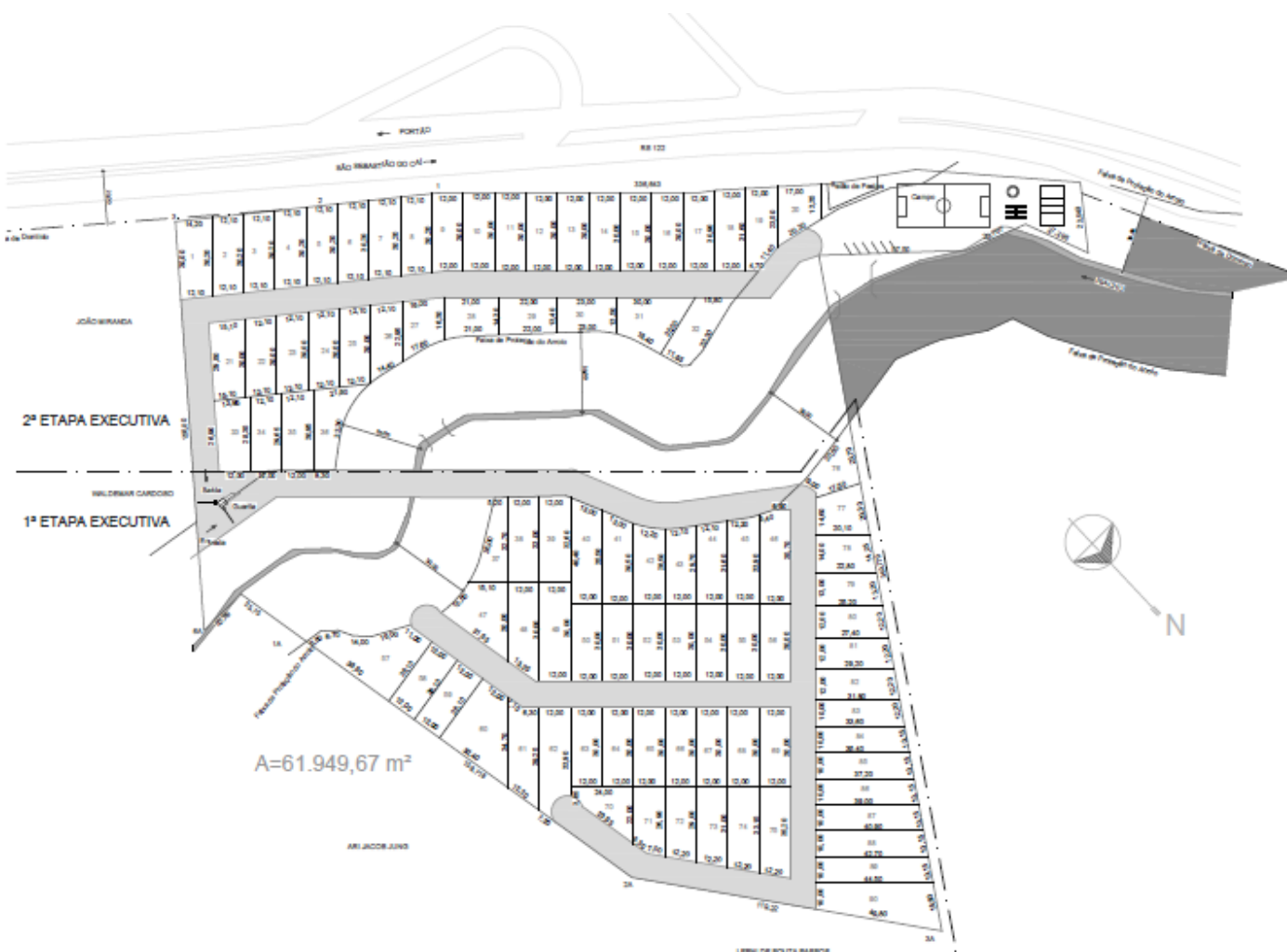
- loteamento residencial do tipo condomínio fechado
- nº de lotes: 90 unidades
- área dos lotes: variável, de 300,60 m² até 705,70 m², com predominância de lotes ao redor de 360 m²
- percentual de área de lotes / área total da gleba: 54,3%
- infraestrutura: portaria, salão de festas, campo de futebol, , quadra poliesportiva, playground, muro de fechamento das divisas
- tabela de áreas dos lotes:

Lote	Área (m²)
1	393,90
2	362,20
3	362,20
4	362,20
5	362,20
6	362,20
7	362,20
8	362,20
9	360,10
10	360,00
11	360,00
12	360,00
13	360,00
14	360,00
15	360,00
16	360,00
17	362,60
18	375,00
19	351,60
20	309,00
21	391,40
22	360,00
23	360,00

Lote	Área (m²)
24	360,00
25	360,00
26	314,90
27	310,90
28	313,70
29	305,40
30	302,90
31	432,00
32	377,20
33	357,80
34	348,00
35	363,70
36	388,20
37	310,00
38	394,20
39	397,50
40	455,80
41	396,60
42	349,10
43	347,50
44	367,80
45	393,00
46	445,50

Lote	Área (m²)
47	471,70
48	412,30
49	454,30
50	360,00
51	360,00
52	360,00
53	360,00
54	360,00
55	360,00
56	360,00
57	705,70
58	336,80
59	336,80
60	622,80
61	430,50
62	444,60
63	360,00
64	360,00
65	360,00
66	360,00
67	360,00
68	360,00
69	360,00

Lote	Área (m²)
70	315,90
71	303,20
72	335,30
73	360,20
74	385,10
75	409,60
76	314,00
77	322,70
78	300,60
79	312,30
80	315,60
81	341,70
82	367,90
83	326,60
84	344,80
85	363,00
86	381,20
87	399,40
88	417,60
89	435,80
90	645,50
Total	33.664,20



Projeto do Condomínio

6. AVALIAÇÃO

6.1. Metodologia Avaliatória Adotada

Devido ao tipo dos imóveis a avaliar – terrenos urbanos em condomínio fechado – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

6.2. Pesquisa de Mercado

Não há nenhum outro condomínio residencial fechado no município de Portão de modo a ensejar uma comparação direta no mesmo sítio, como seria desejável. Assim, tivemos que estender a pesquisa para outras cidades próximas. Por tal razão, este trabalho ficou classificado como Parecer Técnico.

É fato incontroverso a excelente aceitação que os condomínios dito “fechados” vêm tendo no mercado imobiliário. Pode-se até afirmar que a maioria dos loteamentos novos implantados nos últimos anos referem-se a empreendimentos desse tipo. Essa grande procura é justificada pela questão “segurança” que tais loteamentos fechados proporcionam. Aliado a isto, os condomínios de maiores dimensões (implantados em áreas maiores) soem oferecer diversos equipamentos de lazer e recreação (salão de festas, churrasqueiras, quadras de esportes, piscinas, área de fitness, playgrounds, etc.),

Conforme pesquisa realizada, levantamos em cinco municípios próximos 22 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, os quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f (Pad ; Área ; Loc)$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/m²), aplicável sobre o lote.
- Pad: variável independente, dicotômica, que expressa o grau de equipamentos disponíveis no condomínio. Escala adotada: 1 = pequeno; 2 = grande
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do imóvel (terreno), em metros quadrados. Verificamos nesses condomínios que quanto maior a área (até certos limites, evidentemente), maior o valor unitário. Isto se dá por causa do padrão construtivo: quanto menor a área do terreno, menor o padrão das edificações e do condomínio.

- Loc: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a localização relativa dos condomínios, quando comparados entre si e a polos locais de atratividade. Levou em consideração, também, a população do município onde se insere. Escala adotada: 1= localização menos atrativa; 2 = localização boa; 3 = localização mais atrativa.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a média:

$$\text{VUnit} = 789,872567 * 2,718^{(0,703313 * \text{Pad})} * 2,718^{(-63,353657 / \text{Área})} * 2,718^{(-1,289247 / \text{Loc})}$$

- Coeficiente de correlação geral: $r = 0,96336$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

6.3. Valores Unitários Aplicáveis aos Lotes

Os lotes do condomínio avaliando (considerado como se estivesse totalmente implantado) apresenta os seguintes atributos:

- Pad = 2 (bom padrão; equipamentos adequados)
- Área = 360,00 m² (área de maior frequência)
- Loc = 1 (município de baixa densidade populacional; embora um dos municípios de maior crescimento da Região Metropolitana de Porto Alegre)

Introduzindo-se na equação inferida os atributos anteriormente mencionados, resulta:

$$V_{\text{Unit}} = 789,872567 * 2,718^{(0,703313 * 2)} * 2,718^{(-63,353657 / 360,00)} * 2,718^{(-1,289247 / 1)}$$

$$V_{\text{Unit}} = \text{R\$ } 744,91/\text{m}^2$$

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R\$ 663,89/m²
- Lim Sup. = R\$ 835,82/m²

Valor unitário adotado (em números arredondados): **R\$ 745,00/m²**

6.4. Valor dos Lotes (em números arredondados)

Lote	Área (m²)	Valor (R\$)
1	393,90	293.000,00
2	362,20	270.000,00
3	362,20	270.000,00
4	362,20	270.000,00
5	362,20	270.000,00
6	362,20	270.000,00
7	362,20	270.000,00
8	362,20	270.000,00
9	360,10	268.000,00
10	360,00	268.000,00
11	360,00	268.000,00
12	360,00	268.000,00
13	360,00	268.000,00
14	360,00	268.000,00
15	360,00	268.000,00
16	360,00	268.000,00
17	362,60	270.000,00
18	375,00	279.000,00
19	351,60	262.000,00
20	309,00	230.000,00
21	391,40	292.000,00
22	360,00	268.000,00
23	360,00	268.000,00

Lote	Área (m²)	Valor (R\$)
24	360,00	268.000,00
25	360,00	268.000,00
26	314,90	235.000,00
27	310,90	232.000,00
28	313,70	234.000,00
29	305,40	228.000,00
30	302,90	226.000,00
31	432,00	322.000,00
32	377,20	281.000,00
33	357,80	267.000,00
34	348,00	259.000,00
35	363,70	271.000,00
36	388,20	289.000,00
37	310,00	231.000,00
38	394,20	294.000,00
39	397,50	296.000,00
40	455,80	340.000,00
41	396,60	295.000,00
42	349,10	260.000,00
43	347,50	259.000,00
44	367,80	274.000,00
45	393,00	293.000,00
46	445,50	332.000,00

Lote	Área (m²)	Valor (R\$)
47	471,70	351.000,00
48	412,30	307.000,00
49	454,30	338.000,00
50	360,00	268.000,00
51	360,00	268.000,00
52	360,00	268.000,00
53	360,00	268.000,00
54	360,00	268.000,00
55	360,00	268.000,00
56	360,00	268.000,00
57	705,70	526.000,00
58	336,80	251.000,00
59	336,80	251.000,00
60	622,80	464.000,00
61	430,50	321.000,00
62	444,60	331.000,00
63	360,00	268.000,00
64	360,00	268.000,00
65	360,00	268.000,00
66	360,00	268.000,00
67	360,00	268.000,00
68	360,00	268.000,00
69	360,00	268.000,00

Lote	Área (m²)	Valor (R\$)
70	315,90	235.000,00
71	303,20	226.000,00
72	335,30	250.000,00
73	360,20	268.000,00
74	385,10	287.000,00
75	409,60	305.000,00
76	314,00	234.000,00
77	322,70	240.000,00
78	300,60	224.000,00
79	312,30	233.000,00
80	315,60	235.000,00
81	341,70	255.000,00
82	367,90	274.000,00
83	326,60	243.000,00
84	344,80	257.000,00
85	363,00	270.000,00
86	381,20	284.000,00
87	399,40	298.000,00
88	417,60	311.000,00
89	435,80	325.000,00
90	645,50	481.000,00
Total	33.664,20	25.077.000,00

6.5. Conclusão de Valor

Importa a presente avaliação de 90 lotes residenciais de condomínio fechado a ser executado pela Construtora Brasília Guaíba Ltda. na gleba situada na rodovia estadual RS-122, km 0,5, bairro Rincão do Cascalho, no município de Portão/RS, objeto da matrícula nº 58.062 do Registro de Imóveis local, caso o empreendimento esteja totalmente implantado, a importância de

R\$ 25.077.000,00

(Vinte e cinco milhões e setenta e sete mil reais)

Porto Alegre, 28 de novembro de 2016.



Paulo Rondelli Silveira
Eng. Civ. – CREA/RS 32.777-D

ANEXOS

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

LOTES EM CONDOMÍNIOS FECHADOS

Nº	Cidade	Bairro	Nome	Área	Preço	Vunit	Loc	Pad	Fonte	Cód.	Site	Endereço	Obs.
1	São Leopoldo	São José	Viviendas da Baviera	941,54	605.589,00	643,19	2	1	Leão Imóveis	971	Viva Real Internet	Av. Feitoria, 1.297	
2	São Leopoldo	São José		392,00	600.000,00	1.530,61	2	2	João Santos Imóv.	1341	Viva Real Internet	Rua Irmã Helenita	
3	São Leopoldo	São José	Villagio São José	503,00	700.000,00	1.391,65	2	2	Xavier Empreend.	XAV23	Viva Real Internet	Rua Irmã Helenita	
4	São Leopoldo	São José	Villagio São José	384,00	570.000,00	1.484,38	2	2	Xavier Empreend.	XAV22	Viva Real Internet	Rua Irmã Helenita	
5	São Leopoldo	São José	Villagio São José	392,00	600.000,00	1.530,61	2	2	Xavier Empreend.	XAV24	Viva Real Internet	Rua Irmã Helenita	
6	São Leopoldo	São José	Villagio São José	384,00	570.000,00	1.484,38	2	2	Vila Verde Imóv.	14511-8069	Viva Real Internet	Rua Irmã Helenita	
7	São Leopoldo	São José	Viviendas da Baviera	480,00	410.000,00	854,17	2	1	Foxter	134653	Vendido	Av. Feitoria, 1.297	
8	Canoas	Mal. Rondon	Alta Vista	509,00	1.070.000,00	2.102,16	3	2	Foxter	135078		Av. Açucena, 50	
9	Canoas	Mal. Rondon	Alta Vista	542,00	1.150.000,00	2.121,77	3	2	Foxter	135081		Av. Açucena, 50	
10	Canoas	Mal. Rondon	Alta Vista	509,00	1.070.000,00	2.102,16	3	2	Foxter	134522		Av. Santos Ferreira, 2.300	
11	Canoas		Quintas do Lago	317,00	210.000,00	662,46	3	1	Foxter	7554		Av. Santos Ferreira, 3.125	
12	Canoas		Vivenda dos Arcos	212,00	268.948,24	1.268,62	3	2	Foxter	146865		R. Dom João Becker, 1.862	
13	Estância Velha	Encosta do Sol	Horizon Clube Resid.	417,00	250.000,00	599,52	1	2	Foxter	132052		R. das Petúncias, 25	
14	Estância Velha	Encosta do Sol	Horizon Clube Resid.	417,00	260.000,00	623,50	1	2	Foxter	131583		R. das Petúncias, 100	
15	Gravataí	São Vicente	Alphaville	417,00	245.000,00	587,53	2	1	Foxter	147519		R. Jaspe, 20	
16	Gravataí	Santa Cruz	Alphaville	411,32	240.000,00	583,49	2	1	Foxter	145958			
17	Gravataí	Sumaré	Alphaville	724,20	630.000,00	869,93	2	1	Foxter	114971			
18	Gravataí		Alphaville	375,00	288.000,00	768,00	2	1	ImobiBrasil	FER6405	trovit.com.br	R. Ametista	
19	Gravataí		Alphaville	1.100,00	850.000,00	772,73	2	1	ImobiBrasil	FAB0101131	trovit.com.br		são 3 lotes
20	Viamão		Buena Vista Cond. Park	440,00	190.000,00	431,82	1	1	Foxter	146140		R. Sen. Salgado Filho, 8.500	
21	Viamão	Tarumã	Vivare	207,00	75.700,00	365,70	1	1	Foxter	146477		Av. Mendanha, 500	frente 8,0m
22	Viamão	Tarumã	Vivare	201,75	73.542,00	364,52	1	1	Foxter	146473			

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 22
Utilizados : 22
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 4
Utilizadas : 4
Grau Liberdade : 18

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: $\ln(y)$

COEFICIENTES

Correlação : 0,96336
Determinação : 0,92806
Ajustado : 0,91607

VARIAÇÃO

Total : 6,64153
Residual : 0,47779
Desvio Padrão : 0,16292

F-SNEDECOR

F-Calculado : 77,40271
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 1,85297
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe % Padrão % Modelo

-1 a 1	68	63
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$V_{Unit} = 789,872567 * 2,718^{(0,703313 * Pad)} * 2,718^{(-63,353657 * 1/Area)} * 2,718^{(-1,289247 * 1/Loc)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

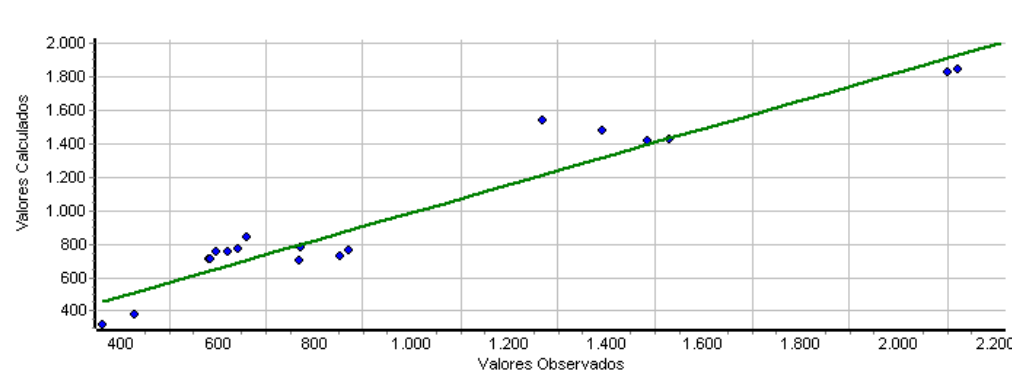
AMOSTRA

Média : 1051,95
 Variação Total : 7046051,22
 Variância : 320275,06
 Desvio Padrão : 565,93

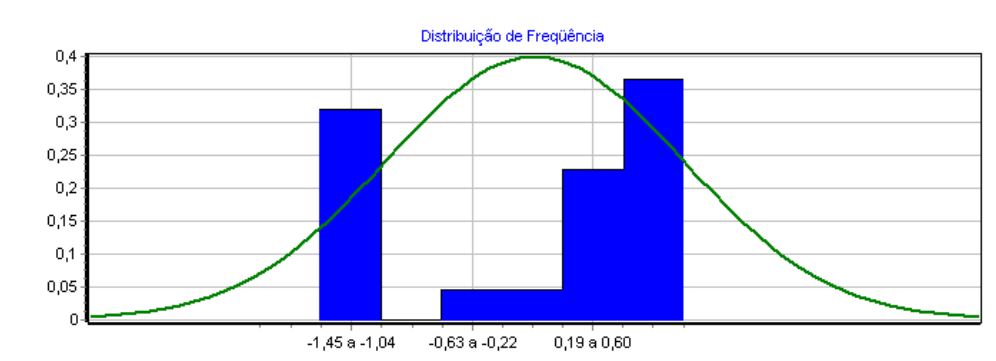
MODELO

Coefic. Aderência : 0,92893
 Variação Residual : 500778,48
 Variância : 27821,03
 Desvio Padrão : 166,80

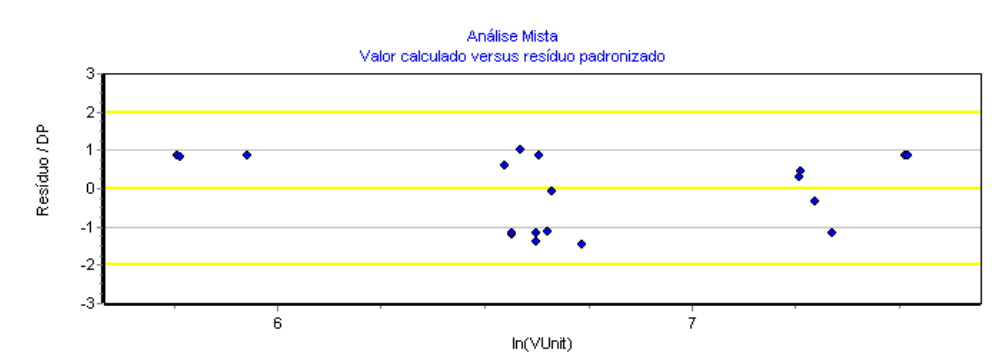
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Pad

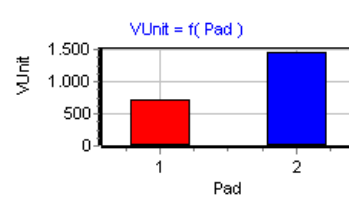
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 102,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



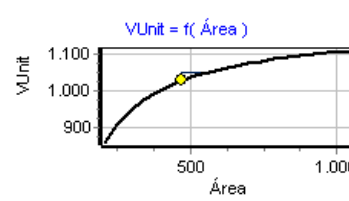
Área

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 201,75 a 1100,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: 2,21 % na estimativa



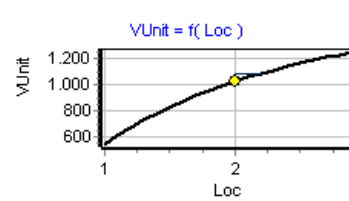
Loc

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 6,04 % na estimativa



VUnit

Tipo: Dependente

Amplitude: 364,52 a 2121,77

Micronumerosidade para o modelo: atendida

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,91607)
Pad	x	9,92960	0,01	0,48495
Área	1/x	-1,79121	9,01	0,90631
Loc	1/x	-8,17412	0,01	0,62533

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Pad	Área	Loc	VUnit
Pad	x		37	78	92
Área	1/x	-2		20	39
Loc	1/x	-19	35		89
VUnit	ln(y)	75	-33	-73	

Dados do imóvel avaliado:

- Pad 2
- Área 360,00
- Loc 1

Valores da Média para 80% de confiança:

- VUnit Médio : R\$ 744,91/m²
- VUnit Mínimo : R\$ 663,89/m²
- VUnit Máximo : R\$ 835,82/m²

Precisão: Grau III

Média:

$$VUnit = 789,87257 * e^{(0,70331284 * Pad)} * e^{(-63,353657 * 1/Área)} * e^{(-1,2892471 * 1/Loc)}$$

O PROJETO



POPULAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DA REGIÃO METROPOLITANA DE PORTO ALEGRE

RMPA: População Total Residente				
	MUNICÍPIOS	População Total Residente		
		1991	2000	2010
1	Alvorada	142.046	183.968	195.673
2	Araricá	-	4.032	4.864
3	Arroio dos Ratos	11.824	13.335	13.606
4	Cachoeirinha	88.195	107.564	118.278
5	Campo Bom	47.876	54.018	60.074
6	Canoas	279.127	306.093	323.827
7	Capela de Santana	7.476	10.032	11.612
8	Charqueadas	24.756	29.961	35.320
9	Dois Irmãos	18.951	22.435	27.572
10	Eldorado do Sul	17.703	27.268	34.343
11	Estância Velha	28.190	35.132	42.574
12	Esteio	70.547	80.048	80.755
13	Glorinha	4.587	5.684	6.891
14	Gravataí	181.035	232.629	255.660
15	Guaíba	83.102	94.307	95.204
16	Igrejinha	20.514	26.767	31.660
17	Ivoti	16.326	15.318	19.874
18	Montenegro	49.099	54.692	59.415
19	Nova Hartz	10.013	15.071	18.346
20	Nova Santa Rita	-	15.750	22.716
21	Novo Hamburgo	205.668	236.193	238.940
22	Parobé	31.995	44.776	51.502
23	Portão	19.489	24.657	30.920
24	Porto Alegre	1.263.403	1.360.590	1.409.351
25	Rolante	13.420	17.851	19.485
26	Santo Antônio da Patrulha	40.607	37.035	39.685
27	São Jerônimo	27.684	20.283	22.134
28	São Leopoldo	167.907	193.547	214.087
29	São Sebastião do Caí	16.833	19.700	21.932
30	Sapiranga	58.675	69.189	74.985
31	Sapucaia do Sul	104.885	122.751	130.957
32	Taquara	42.467	52.825	54.643
33	Triunfo	17.923	22.166	25.793
34	Viamão	169.176	227.429	239.384
	RMPA 32 mun.	3.281.499	3.736.629	3.978.470
	RMPA 34 mun.	9.138.670	3.783.096	4.032.062
	RS		10.187.798	10.693.929

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Censo Demográfico de 2010

TITULARIDADE



REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE PORTÃO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

For the 1954 de novo

07-0612-

MATRÍCULA Nº9.862, feita em 18-12-1998/Prot.13624, em 23.11.98.

IMÓVEL: Uma área de terras urbanas, situada nesta cidade, denominada área nº02, no bairro Rincão do Cascalho, na quadra nº29 da planta geral da cidade, em quarteirão indefinido formado pelas ruas Curumim, projetada; RS-122 e terras particulares, com a área superficial de 61.949,87m² (sessenta e sete mil, novecentos e quarenta e nove metros e sessenta e sete decímetros quadrados), com as seguintes confrontações e medidas:

Fazendo frente a SUDOESTE com a RS-132, em 336,643m; a SUDESTE, com terras que são do fôro de Adão Miranda, terras do município de Porto e terras que são do fôro de Waldemar Cardoso, em 156,00m; e seguindo uma linha quebrada no sentido LESTE-OESTE, 156,00m; e seguindo uma linha quebrada no sentido LESTE-OESTE, confrontando ao NORTE em 23,990m e novamente seguindo uma linha quebrada sentido SUL-NORTE confrontando a LESTE, em 184,468m seguindo em outra linha quebrada sentido SUDESTE-NOROESTE confrontando a NOROESTE, em 119,320m, dividindo com terras que são do fôro de Ari Jacob Jung; a NOROESTE com terras de Brasília Guaiuba Obras Públicas S.A., em 235,465; e seguindo em uma linha quebrada sentido SUESTE-NOROESTE confrontando a NOROESTE, com o Arroio Cascalho, terras de Brasília Guaiuba obras públicas S.A., em 57,00m, e novamente seguindo em uma linha quebrada sentido LESTE-OESTE confrontando ao NORTE com o Arroio Cascalho, terras de Brasília Guaiuba Obras Públicas S.A., em 23,949m; e novamente em uma linha quebrada sentido SUESTE-NOROESTE confrontando a NOROESTE com o Arroio Cascalho, terras de Brasília Guaiuba Obras Públicas S.A., em 23,949m; e novamente em uma linha quebrada sentido SUESTE-NOROESTE confrontando a NOROESTE com o Arroio Cascalho, terras de Brasília Guaiuba Obras Públicas S.A., em 27,299m; e a NOROESTE com terras de Brasília Guaiuba obras públicas S.A., em 23,949m; e distando 44,00m da esquina da Rua Curumim. Lado par da rua curumim - PROPRIETÁRIA: BRASILIA GUAÍUBA OBRAS PÚBLICAS S.A., inscrita no CNPJ nº12.873/0001-00 - PROCONFERÊNCIA ANTERIOR: Unificação feita, empresa com sede na Av. Independência nº1.299, conj.402, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrita no CC/MF sob nº33.192.873/0001-00.

A requerimento da proprietária, das matrículas nº 2.302, área de 8.821,96m²; nº2.305, área de 5.254,70m²; nº2.306, área de 1.396,00m²; nº2.207, área de 1.065,03m²; nº2.308, área de 1.474,00m²; nº2.209, área de 2.044,00m²; nº2.311, área de 1.474,00m²; nº2.212, área de 2.142,00m²; nº2.313, área de 1.474,00m²; nº2.213, área de 1.162,15m²; nº5.717, área de 23.657,36m²; nº5.727, área de 10.857,95m², todas do livro 2-BG, deste Ofício. Da. Valdecir Rodrigues Vieira. Oficial que fiz dilatar conferir, dou fé e assino. Esol. RS, 20

officially

Av.01/Mat.5.667, feita em 14.01.1999. - Certificado que o número correto da quadra da planta geral é "239" e não como constou na

PERFIL DA FACTUM

FACTUM Avaliações e Consultoria Ltda.

A empresa Factum Brasil é representada pelos seus diretores e responsáveis técnicos, contando com experiência e tradição de mais de 30 anos de atuação no mercado. Prestamos nossos serviços visando sempre às melhores práticas do mercado em consultoria empresarial.

Nossa visão é ser referência nos serviços de consultoria de engenharia e de avaliações e temos como missão satisfazer e superar as necessidades de nossos clientes, trabalhando com integridade e buscando preservar nossas relações com as pessoas e com o meio ambiente.

Os valores buscados pela Factum Brasil são:

- ✓ Satisfação total do cliente
- ✓ Qualidade e excelência dos serviços prestados
- ✓ Práticas da Governança Corporativa
- ✓ Inovação, Agilidade e Competência
- ✓ Transparência
- ✓ Sigilo das Informações

DADOS CADASTRAIS

FACTUM Avaliações e Consultoria Ltda.

CNPJ: 08.272.086/0001-13

CREA-RS: nº 149.214

Endereço: Rua Vasco da Gama, nº 845, conj. 401 – Bairro Rio Branco

Porto Alegre/RS - CEP 90420-111

Fone/fax: (51) 3388-6828

e-mail: comercial@factumbrasil.com.br

Visite nosso site: www.factumbrasil.com.br

ÁREA DE ATUAÇÃO

A Factum Brasil presta serviços de assessoria e consultoria em Avaliações e Controle Patrimonial para os seguintes bens:

- ◆ Máquinas e Equipamentos
- ◆ Instalações Industriais
- ◆ Móveis e Utensílios, Informática
- ◆ Veículos
- ◆ Imóveis Urbanos, Rurais e Industriais
- ◆ Perícias Judiciais
- ◆ Ativos Biológicos e Jazidas
- ◆ Fundo de Comércio e Concessões
- ◆ Valor de Marca
- ◆ Análises de Investimento
- ◆ Avaliações Econômicas
- ◆ Estudos de Viabilidade Econômica

NORMAS E INSTITUIÇÕES

As normas e instituições que norteiam os serviços prestados pela Factum Brasil estão assim representadas:



EQUIPE FACTUM BRASIL

A Factum Brasil possui uma equipe multidisciplinar de consultores altamente qualificados e especializados. Nossa equipe realiza treinamentos de educação continuada, buscando a melhoria de seus processos e serviços.

A Factum Brasil compõe sua equipe multidisciplinar com profissionais das áreas de:

- ◆ Contabilidade
- ◆ Engenharia
- ◆ Administração
- ◆ Tecnologia da Informação
- ◆ Arquitetura
- ◆ Tecnólogos

Nossos colaboradores são especializados e possuem certificações em diversos cursos, sendo alguns deles os seguintes:

EXPERIÊNCIAS





MADESA
MÓVEIS - MUEBLES - FURNITURE

Unimed 


COMPANHIA RIOGRANDENSE DE MINERAÇÃO



SANTA CASA
DE MISERICÓRDIA

 **Panazzolo**
ALTA TECNOLOGIA EM TRANSPORTES E LOGÍSTICA


Renobrax
energias renováveis

Inplac


CSL
CORDOARIA SÃO LEOPOLDO
Qualidade que transforma
clientes em amigos


CORREIO DO POVO
O Jornal que vai direto ao ponto.

GLOBO iNOX 


UPF
UNIVERSIDADE DE PASSO FUNDO


KERO

 **MARISTAS**




COMBUSTÍVEIS

 **RANDA**
Portas e Compensados


APAE

SOMAE


Qualidade RS
PGOP


CABAL


obino
A LOJA DE TODOS

GRUPO
VIBRA


SULGÁS

 **piraquê**


Minuano

fontana

ipe 
Instituto de Previdência do
Estado do Rio Grande do Sul

 **Instituto
do Câncer
Infantil RS**


CAIXA
DOS ADVOGADOS DO PARANÁ


THA

