

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICA DO EMPREENDIMENTO**

### **SHOPPING LUZES DO VALE**

Autoria de Engº Sérgio Coelho da Silva

### **AVALIAÇÃO**

Este laudo tem o intuito de caracterizar o valor econômico do empreendimento “Shopping Luzes do Vale” considerando o valor econômico do seu terreno urbano, dos estudos efetuados e dos projetos já elaborados.

#### Avaliação do Imóvel Urbano:

O imóvel em causa está registrado sob a matrícula nº 92.056 do Registro de Imóveis de São Leopoldo e está localizado na Av. do Contorno s/nº, no bairro Santos Dumont, em São Leopoldo/RS.

A área bruta deste imóvel é de 34.988,59 m<sup>2</sup> e de acordo com o Laudo de Avaliação já efetuado pela empresa Factum Brasil está avaliado em torno de **R\$ 11.340.000,00** (onze milhões, trezentos e quarenta mil reais), em 20 de Julho de 2016.

#### Avaliação do Empreendimento:

O Shopping Center Luzes do Vale é um projeto da Construtora Brasília Guaíba desde 2013, onde foi realizado toda uma série de pesquisas e estudos iniciais a nível nacional e internacional dando embasamento técnico para a elaboração dos projetos executivos.

Projetos Executivos elaborados:

- 1) Projeto de Arquitetura;
- 2) Projeto de Terraplenagem;
- 3) Projeto Estrutural;
- 4) Projeto de Drenagem;
- 5) Projeto Hidrossanitário;
- 6) Plano de Prevenção e Proteção contra Incêndio;
- 7) Projeto Luminotécnico;
- 8) Projeto Elétrico;
- 9) Projeto Paisagismo;
- 10) Projeto de Segurança;
- 11) Estudos de mercado elaborados pela Gismarket em Novembro de 2011;
- 12) Estudos elaborados pela Colliers International do Brasil em Março de 2013

O valor total da obra está estimando em R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), em Julho de 2016. Tendo em vista o detalhamento destes projetos e todo o embasamento técnico se avalia este projeto em torno de 4% do valor total do empreendimento, o que está de acordo com o praticado no mercado para este tipo de projetos executivos, originando um valor de **R\$ 4.800.000,00** (quatro milhões e oitocentos mil reais).

Desta forma, atesta-se que este empreendimento tem um valor econômico de **R\$ 16.140.000,00** (dezesesseis milhões e cento e quarenta mil reais).



**EC – Engenheiros Consultores**  
**Sérgio Coelho da Silva**  
Engenheiro Civil – CREA RS 78092



**FACTUM BRASIL**



## **Laudo de Avaliação**

**SOLICITANTE : LUZES DO VALE SHOPPING CENTER LTDA.**

**TIPO DO IMÓVEL : TERRENO URBANO**

**LOCALIZAÇÃO : AV. DO CONTORNO, S/Nº - BAIRRO SANTOS DUMONT  
SÃO LEOPOLDO / RS**

**FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

**DATA : 20 DE JULHO DE 2016**



## FACTUM BRASIL

Porto Alegre, 20 de julho de 2016

À

Diretoria da

**Luzes do Vale Shopping Center 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 laudo de avaliação de imóvel dessa empresa registrado sob número 20160798-3-1, com vistas à determinação do atual valor de mercado.

Trata este laudo de imóvel urbano localizado na Av. do Contorno s/nº, no bairro Santos Dumont, em São Leopoldo/RS.

Este laudo 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 do Terreno ..... **R\$ 11.340.000,00**  
(Onze milhões e trezentos e quarenta mil reais)

## 2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

---

A Factum – Avaliações e Consultoria Ltda. foi contratada pela Luzes do Vale Shopping Center Ltda. para realizar a avaliação de imóvel 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 Luzes do Vale. 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 tendo grau de fundamentação II e grau de precisão I.



### 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

O imóvel faz divisa com o Atacado MAKRO e dista cerca de:

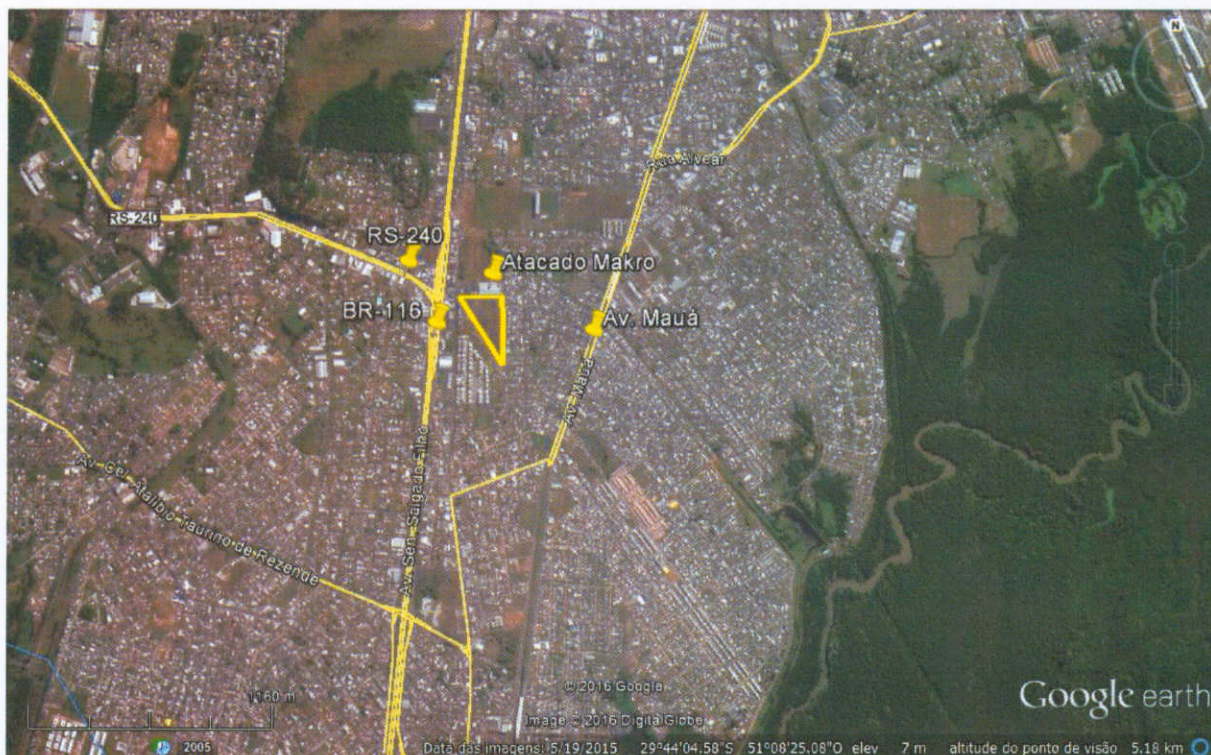
- 70 metros da rodovia federal BR-116 e do entroncamento com a rodovia estadual RS-240, importantes vias de acesso da região
- 380 metros da Av. Mauá, que faz a interligação entre São Leopoldo e Novo Hamburgo, paralelamente à BR-116

Está inserido no quarteirão formado pelas avenidas do Contorno e Arnaldo Pereira da Silva e pelas ruas Emílio Müller, Alexandre Fleming, Santos Dumont e Dr. Simões Lopes.



Localização





**Situação**

## 4.2. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica em AT e BT, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais. Os logradouros confrontantes apresentam pavimentação asfáltica (Av. do Contorno) ou de pedra irregular (Rua Emílio Müller).

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, comércio de bairro, etc. As atividades comerciais varejistas da região são desenvolvidas com mais intensidade ao longo da RS-240 a uma distância inferior a 1.000 metros do imóvel avaliando.





## 4.3. Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, industrial, comercial e residencial unifamiliar de padrão médio-baixo.

## 4.4. Liquidez

Com relação à economia brasileira, podemos afirmar que durante o período de 2010 a meados de 2014 houve um *boom* no mercado imobiliário. Já em meados do ano de 2015 até a presente data, o mercado entrou em recessão. Durante esta crise, verificamos que houve uma pequena redução (ou estagnação) dos valores dos imóveis, porém, constatamos uma redução no volume de comercialização dos mesmos.

Pelo exposto, e analisando a região específica, temos que o imóvel apresenta hoje uma liquidez média considerando-se a situação atual do Brasil, porém, acreditamos que quando a economia voltar a aquecer, este imóvel retornará a ter uma liquidez alta.

## 4.5. Titularidade

Está registrado pela matrícula nº 92.056 do Registro de Imóveis de São Leopoldo. Abaixo segue breve descritivo da mesma:

*“Um terreno urbano, situado nesta cidade, no Bairro Santos Dumont, composto do lote s/nº da planta geral da cidade, zona 20, setor B, no quarteirão formado pela Avenida Arnaldo Pereira da Silva, Rua Santos Dumont, Avenida Arroio Gauchinho, Rua Emílio Muller e Avenida do Contorno, com área superficial de 34.988,59m<sup>2</sup>, medindo trezentos e noventa e seis metros e trinta e nove centímetros (396,39m) de frente, a sudoeste, no alinhamento da Avenida do Contorno, lado ímpar da numeração dos prédios; duzentos e onze metros e quarenta e cinco centímetros (211,45m) ao norte, na divisa com imóvel de propriedade de SS Participações Ltda.; trezentos e trinta e um metros e um centímetro (311,01m) a leste, no alinhamento da Rua Emilio Muller, lado par da numeração dos prédios, com a qual faz esquina.”*



## 5. O IMÓVEL

---

Trata-se de uma gleba com formato triangular com grande testada tanto para a Av. do Contorno quanto para a Rua Emílio Müller. Apresenta relevo plano e está no nível dos passeios dos logradouros confrontantes.

Apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao sudoeste: 396,39m de frente para a Av. do Contorno
- ao leste: 331,01m de frente para a Rua Emílio Müller
- ao norte: 211,45m com imóvel de propriedade de SS Participações Ltda. (Atacado Makro)
- Área: 34.988,59 m<sup>2</sup>

A empresa tem aprovado na Prefeitura de São Leopoldo para este terreno um empreendimento tipo shopping center.

Há um projeto de continuação da RS-240, a qual será feita pela Av. do Contorno até atingir a Av. Mauá (logradouro que interliga São Leopoldo a Novo Hamburgo paralelamente à BR-116), tornando deste modo o imóvel muito mais atrativo.

## 6. AVALIAÇÃO

---

Devido ao tipo de imóvel – terreno urbano – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.





## FACTUM BRASIL

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.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 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:

$$VUnit = f ( Loc; Área )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>), aplicável sobre o terreno.
- Loc: variável independente (explicativa), dicotômica, que expressa a localização relativa dos imóveis, quando comparados entre si. Escala adotada: 1 = pior localização e 2 = melhor localização. Levou-se em consideração o posicionamento frente às rodovias próximas, e a localização (próxima ou afastada) de zonas densamente povoadas e, também, quanto ao uso no entorno (industrial, comercial ou residencial).
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do imóvel (terreno), em metros quadrados.

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.



## FACTUM BRASIL

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:

$$\text{VUnit} = 161,706450 * 2,718^{(0,636526 * \text{Loc})} * 2,718^{(-0,000020 * \text{Área})}$$

- Coeficiente de correlação geral:  $r = 0,9493$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Loc = 2
- Área = 34.988,59 m<sup>2</sup>

Logo, o valor unitário inferido para o imóvel é de:

$$\begin{aligned}\text{VUnit} &= 161,706450 * 2,718^{(0,636526 * 2)} * 2,718^{(-0,000020 * 34.988,59)} \\ \text{VUnit} &= \text{R\$ } 285,01 / \text{m}^2\end{aligned}$$

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R\$ 223,81/m<sup>2</sup>  
- Lim Sup. = R\$ 362,95/m<sup>2</sup>

Para o presente caso, adotaremos o limite superior do intervalo de confiança, pois o imóvel possui características melhores do que a grande maioria dos dados que receberam a mesma nota, seja pela suas grandes testadas para dois logradouros, seja pela sua excelente localização (ao lado do MAKRO e muito próximo do trevo de duas importantes rodovias) e, também, pelo seu posicionamento frente à Av. do Contorno, que em breve se interligará diretamente com a RS-240.

Valor adotado em números arredondados: **R\$ 360,00/m<sup>2</sup>**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.



FACTUM BRASIL

Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = 34.988,59 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 360,00/\text{m}^2 \times 0,90 = \text{R\$ } 11.336.303,16$$

ou, em números  
comerciais

**R\$ 11.340.000,00**

**(Onze milhões e trezentos e quarenta mil reais)**

Porto Alegre, 20 de julho de 2016.

Paulo Rondelli Silveira  
Eng. Civil - CREA 32.777





FACTUM BRASIL

**FOTOS DO IMÓVEL**



Vistas da testada do imóvel para a Av. do Contorno, tomadas de ângulos diversos





FACTUM BRASIL



Vistas do terreno avaliado desde a esquina da Av. do Contorno (asfaltada) com a Rua Emílio Muller (de pedra irregular)





FACTUM BRASIL



Vista de empreendimentos imobiliários residenciais localizados na Av. do Contorno, defronte ao imóvel avaliado



Vista parcial da testada do imóvel para a Rua Emílio Muller





FACTUM BRASIL



Vistas da divisa norte do terreno, com o Atacado MAKRO, tomadas de ângulos diversos



FACTUM BRASIL

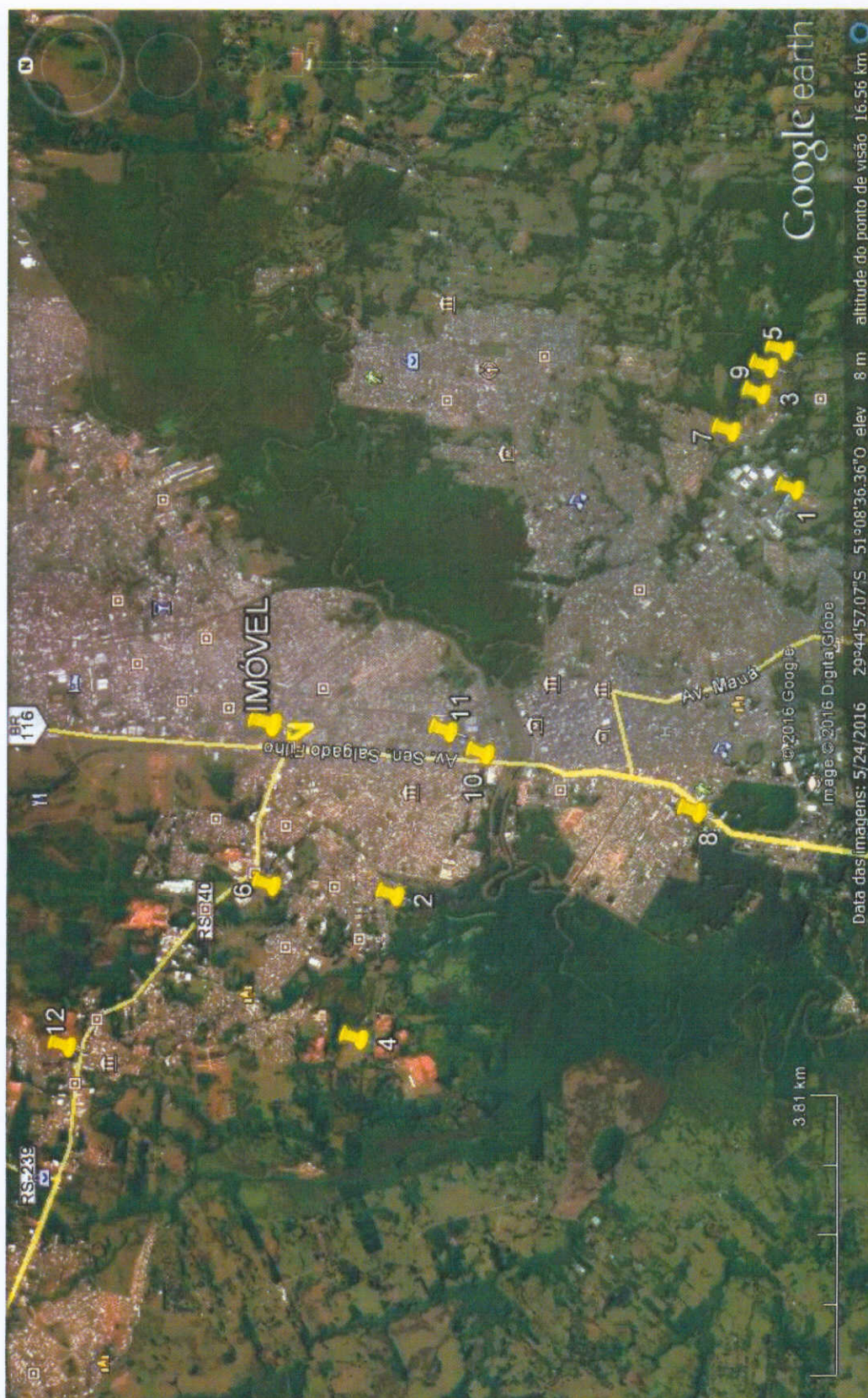
## PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

| DADO | ENDEREÇO                                                  | BAIRRO             | ÁREA (m²)  | VALOR             | Unid (R\$/m²) | TELEFONE     | IMOBILIÁRIA          | SITE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | LOCALIZAÇÃO |
|------|-----------------------------------------------------------|--------------------|------------|-------------------|---------------|--------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1    | ESTRADA IVO AFONSO DIAS AO LADO WEATHERFORD               | SÃO BORJA          | 18.770,00  | R\$ 7.992.151,00  | 424,01        | 51-3191-9001 | GUARIDA              | <a href="http://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdade-terreno-padrao-sao-borja-sao-leopoldo-rs+18.770m2+RS196215100-108419107/pagina?ref=14">http://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdade-terreno-padrao-sao-borja-sao-leopoldo-rs+18.770m2+RS196215100-108419107/pagina?ref=14</a>                                                                               | 2           |
| 2    | RUA DOS RIJÓIS                                            | CAMPINA            | 139.055,23 | R\$ 1.950.000,00  | 14,02         | 51-3592-9449 | MOB. NOVA CONSTRUÇÃO | <a href="http://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdade-terreno-padrao-campina-sao-leopoldo-rs+RS195000000-106384217/pagina?ref=16">http://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdade-terreno-padrao-campina-sao-leopoldo-rs+RS195000000-106384217/pagina?ref=16</a>                                                                                                     | 1           |
| 3    | ESTRADA MORRO DE PAULA PRÓXIMO A METALURGICA LAMIAÇO      | SÃO BORJA          | 62.000,00  | R\$ 9.200.800,00  | 148,40        | 51-3191-9001 | GUARIDA              | <a href="http://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdade-terreno-padrao-sao-borja-sao-leopoldo-rs+62.000m2+RS200000000-108421617/pagina?ref=21">http://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdade-terreno-padrao-sao-borja-sao-leopoldo-rs+62.000m2+RS200000000-108421617/pagina?ref=21</a>                                                                               | 1           |
| 4    | ESTRADA DO SOCORRO                                        | ARROIO DA MANTEIGA | 35.000,00  | R\$ 3.500.000,00  | 100,00        | 51-3568-2998 | MOB. IDEAL           | <a href="http://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdade-terreno-padrao-arroio-da-manteiga-sao-leopoldo-rs+35.000m2+RS350000000-91473407/pagina?ref=28">http://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdade-terreno-padrao-arroio-da-manteiga-sao-leopoldo-rs+35.000m2+RS350000000-91473407/pagina?ref=28</a>                                                               | 1           |
| 5    | ESTRADA MORRO DE PAULA PRÓXIMO A LAESINOS                 | SÃO BORJA          | 55.000,00  | R\$ 4.864.000,00  | 84,80         | 51-3191-9001 | GUARIDA              | <a href="http://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdade-terreno-padrao-sao-borja-sao-leopoldo-rs+55.000m2+RS486400000-108418087/pagina?ref=42">http://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdade-terreno-padrao-sao-borja-sao-leopoldo-rs+55.000m2+RS486400000-108418087/pagina?ref=42</a>                                                                               | 1           |
| 6    | AV. JOÃO CARLOS HOENENDORFF                               | ARROIO DA MANTEIGA | 75.124,00  | R\$ 3.200.000,00  | 42,60         | 51-9125-4054 | HAUADA               | <a href="http://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-75124m2-terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-rs+75124m2+RS320000000-679391957">http://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-75124m2-terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-rs+75124m2+RS320000000-679391957</a> | 1           |
| 7    | AV. MARCELINO RAMOS                                       | SÃO BORJA          | 25.000,00  | R\$ 9.391.000,00  | 375,64        | 51-9620-9940 | UP10                 | <a href="http://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-25000m2-terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-rs+25000m2+RS939100000-677410377">http://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-25000m2-terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-rs+25000m2+RS939100000-677410377</a> | 2           |
| 8    | AV. GETULIO VARGAS (ROD. BR-116) EM FRENTE N° 2727        | CRISTO REI         | 38.400,00  | R\$ 12.000.000,00 | 312,50        | 51-3592-1188 | SOLAR                | <a href="http://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-38400m2-terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-rs+38400m2+RS120000000-680351057">http://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-38400m2-terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-rs+38400m2+RS120000000-680351057</a> | 2           |
| 9    | ESTRADA MORRO DE PAULA                                    | SÃO BORJA          | 63.884,00  | R\$ 7.600.000,00  | 119,00        | 51-3596-2523 | CORTINAZ IMÓVEIS     | <a href="http://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-63884m2-terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-rs+63884m2+RS760000000-679335447">http://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-63884m2-terreno-fazenda-sao-borja-bairros-sao-leopoldo-rs+63884m2+RS760000000-679335447</a> | 1           |
| 10   | RUA ADÃO HOFFEL ESQ. AV. SEN. SALGADO FILHO (ROD. BR-116) | RIO DOS SINOS      | 11.327,00  | R\$ 3.000.000,00  | 264,85        | 51-3191-9001 | GUARIDA              | <a href="http://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-no-dos-sinos-bairros-sao-leopoldo-11327m2-terreno-no-dos-sinos-bairros-sao-leopoldo-rs+11327m2+RS300000000-683826731">http://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-no-dos-sinos-bairros-sao-leopoldo-11327m2-terreno-no-dos-sinos-bairros-sao-leopoldo-rs+11327m2+RS300000000-683826731</a>                     | 2           |
| 11   | RUA ASSIMEL DA PROVINCIAL                                 | RIO DOS SINOS      | 5.704,00   | R\$ 3.500.000,00  | 605,12        | 51-3093-1333 | DIKASA               | <a href="http://www.imoveis.com.br/imovel/sao-leopoldo-terrenos+5704m2+RS350000000-679622663">http://www.imoveis.com.br/imovel/sao-leopoldo-terrenos+5704m2+RS350000000-679622663</a>                                                                                                                                                                           | 2           |
| 12   | AV. PARCÉ - RODOVIA RS-240                                | ARROIO DA MANTEIGA | 4.890,00   | R\$ 1.700.000,00  | 349,57        | 51-3025-7779 | TRIMÓVEIS            | <a href="http://www.rs240.com.br/schallau+H+cod+312/">http://www.rs240.com.br/schallau+H+cod+312/</a>                                                                                                                                                                                                                                                           | 2           |





FACTUM BRASIL



Localização do imóvel avaliado e dos dados da pesquisa



# FACTUM BRASIL

## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

### DADOS

|                  |      |
|------------------|------|
| Total da Amostra | : 12 |
| Utilizados       | : 12 |
| Outlier          | : 0  |

### VARIÁVEIS

|                |     |
|----------------|-----|
| Total          | : 3 |
| Utilizadas     | : 3 |
| Grau Liberdade | : 9 |

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

### COEFICIENTES

|              |           |
|--------------|-----------|
| Correlação   | : 0,94935 |
| Determinação | : 0,90127 |
| Ajustado     | : 0,87933 |

### VARIAÇÃO

|               |            |
|---------------|------------|
| Total         | : 13,24658 |
| Residual      | : 1,30779  |
| Desvio Padrão | : 0,38119  |

### F-SNEDECOR

|               |             |
|---------------|-------------|
| F-Calculado   | : 41,08058  |
| Significância | : < 0,01000 |

### D-WATSON

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| D-Calculado     | : 2,10382                |
| Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

### NORMALIDADE

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1           | 68       | 66       |
| -1,64 a +1,64    | 90       | 100      |
| -1,96 a +1,96    | 95       | 100      |

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$V_{Unit} = 161,706450 * 2,718^{(0,636526 * Loc)} * 2,718^{(-0,000020 * \text{Área})}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

### AMOSTRA

|                |             |
|----------------|-------------|
| Média          | : 238,38    |
| Variação Total | : 364953,33 |
| Variância      | : 30412,78  |
| Desvio Padrão  | : 174,39    |

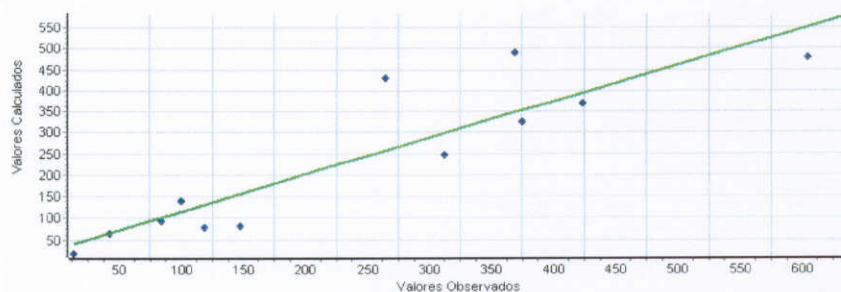
### MODELO

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Coefic. Aderência | : 0,79377  |
| Variação Residual | : 75265,36 |
| Variância         | : 8362,82  |
| Desvio Padrão     | : 91,45    |

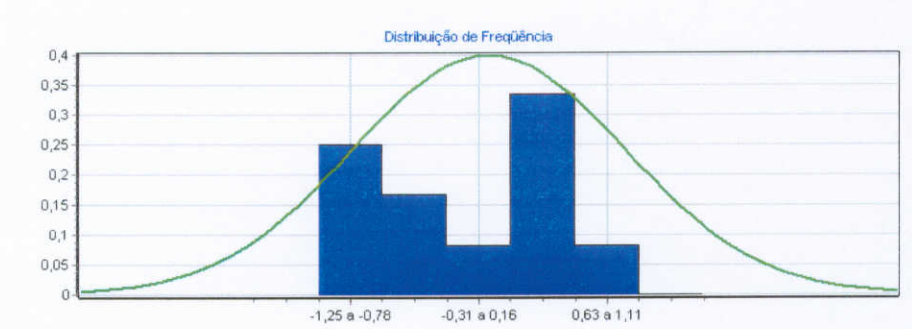




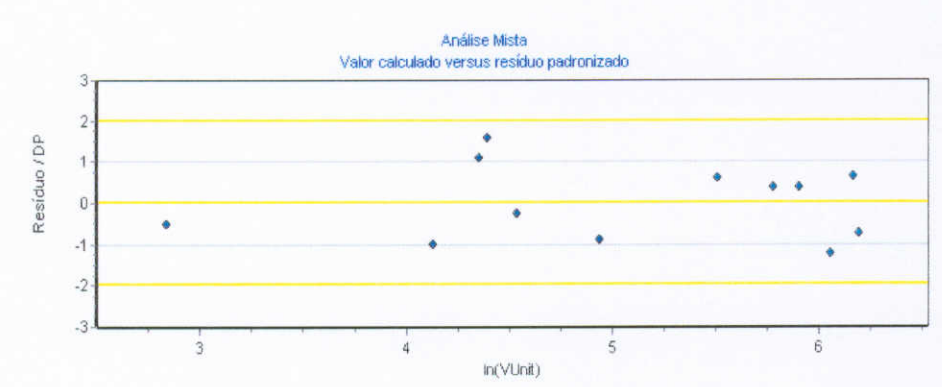
## GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



## Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



## Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





# FACTUM BRASIL

## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### Loc

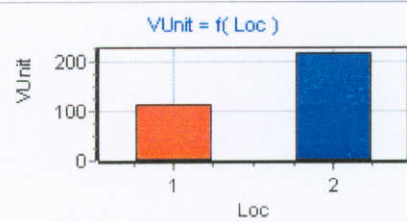
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 89,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida



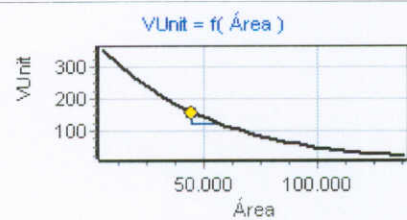
### Área

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 4600,00 a 139055,23

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -23,80 % na estimativa



### VUnit

Tipo: Dependente

Amplitude: 14,02 a 605,12

Micronumerosidade para o modelo: atendida

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL | Escala | T-Student | Significância     | Determ. Ajustado   |
|----------|--------|-----------|-------------------|--------------------|
|          | Linear | Calculado | (Soma das Caudas) | (Padrão = 0,87933) |
| Loc      | x      | 1,93371   | 8,52              | 0,84628            |
| Área     | x      | -4,48284  | 0,15              | 0,64891            |

## MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável | Forma Linear | Loc | Área | VUnit |
|----------|--------------|-----|------|-------|
| Loc      | x            |     | 10   | 54    |
| Área     | x            | -74 |      | 83    |
| VUnit    | ln(y)        | 83  | -93  |       |





FACTUM BRASIL

## **TITULARIDADE**



## **CERTIDÃO**

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

92056



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO LEOPOLDO - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Leopoldo, 14 de setembro de 2012

FLS.

01

MATRÍCULA

92056

**IMÓVEL:** UM TERRENO URBANO, situado nesta cidade, no Bairro **Santos Dumont**, composto do lote s/nº da quadra s/nº da planta geral da cidade, zona 20, setor B, no quarteirão formado pela Avenida Arnaldo Pereira da Silva, Rua Santos Dumont, Avenida Arroio Gauchinho, Rua Emilio Muller e Avenida do Contorno, com área superficial de **34.988,59m²**, medindo trezentos e noventa e seis metros e trinta e nove centímetros (**396,39m**) de frente, a sudoeste, no alinhamento da Avenida do Contorno, lado ímpar da numeração dos prédios; duzentos e onze metros e quarenta e cinco centímetros (**211,45m**) ao norte, na divisa com imóvel de propriedade de SS Participações Ltda.; trezentos e trinta e um metros e um centímetro (**331,01m**) a leste, no alinhamento da Rua Emilio Muller, lado par da numeração dos prédios, com a qual faz esquina.

**PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL:** CONSTRUTORA BRASÍLIA GUAÍBA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 33.192.873/0001-00, com sede na Avenida Independência, nº 1299, 5º andar, conjunto 502, na cidade de Porto Alegre/RS.-

**PROCEDÊNCIA:** Matrículas nºs 75.084 e 75.085, ambas Lº 02- Reg. Geral.-

**PROTOCOLO:** Nº 265241 de 06.09.2012, representado em 10.09.2012.-

São Leopoldo, 14 de setembro de 2012.

ROSANE KRAEMER  
Registradora Substituta

**VALOR DOS EMOLUMENTOS:** R\$12,40 - **SELO Nº:** 0621.03.1200005.01140 - R\$0,50 -

**VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,90 - **SELO Nº:** 0621.01.1200010.05527 -

CG

### **Av-1/92056 - INDISPONIBILIDADE -**

**DATA:** 14 de setembro de 2012.-

Procede-se a esta averbação nos termos do Mandado de Registro de Indisponibilidade de Bens, extraído em 24.07.2009, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Eduardo João Lima Costa, MM Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, dos autos do Processo nº 001/1.05.2305276-0, movido por AEROCUBE DE ELDORADO DO SUL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 96.750.450/0001-70, com sede na BR-290, Km 122,5, Monte Alegre, zona urbana do município de Eldorado do Sul/RS, para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel constante desta matrícula, averbada sob **Av-2/75.084** e **Av-2/75.085**, Lº 02- Reg. Geral em 05.08.2009.-

São Leopoldo, 14 de setembro de 2012.

ROSANE KRAEMER  
Registradora Substituta

**VALOR DOS EMOLUMENTOS:** R\$22,10 - **SELO Nº:** 0621.03.1200005.01141 - R\$0,50.-

**VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,90 - **SELO Nº:** 0621.01.1200010.05528.-

CG

### **Av-2/92056 - HIPOTECA JUDICIAL -**

**DATA:** 14 de setembro de 2012.-

Procede-se a esta averbação para constar que, o imóvel constante desta matrícula, acha-se hipotecado em **HIPOTECA JUDICIAL**, à favor do **AEROCUBE DE ELDORADO DO SUL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 96.750.450/0001-70, com sede na BR-290, Km 122,5, Monte Alegre, zona urbana do município de Eldorado do Sul/RS, no valor de R\$155.041,00, juntamente com outros imóveis, conforme Mandado para Registro de Hipoteca Judicial, extraído em 15.06.2012, por Jussara Dias Ribeiro, Escrivã do 4º Cartório Cível, assinado pela Exma. Sra. Dra. Rosaura Marques Borba, MM Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre/RS, dos autos da Ação Ordinária - Outros nº 001/1.05.2305276-0 (CNPJ: 0011694-64.2005.8.21.0001), registrado sob **R-3/75.084** e **R-3/75.085**, Livro 02 - Registro Geral deste Ofício, em 05.07.2012.-

CONTINUA NO VERSO





## CERTIDÃO

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

92056



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO LEOPOLDO - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Leopoldo, 14 de setembro de 2012

FLS.

01

VERSO

MATRÍCULA

92056

São Leopoldo, 14 de setembro de 2012.

ROSANE KRAEMER  
Registradora Substituta

**VALOR DOS EMOLUMENTOS:** R\$22,10 - **SELO Nº:** 0621.03.1200005.01142 - R\$0,50

**VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,90 - **SELO Nº:** 0621.01.1200010.05529 -

CG

**Av-3/92056 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA JUDICIAL -**  
**PROTOCOLO:** Nº 266988 de 31.10.2012.-

Procede-se a esta averbação nos termos do Mandado de Levantamento de Hipoteca, extraído em 30 de outubro de 2012, por José Pedro da Silva Barcellos, Oficial Escrevente da Vara Adjunta da Direção do Foro desta Comarca, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. José Antônio Prates Piccoli, MM Juiz de Direito da mesma Vara, Processo nº 033/1.12.0017411-9 (CNJ: 0034580-78.2012.8.21.0033), e fotocópia autenticada do Acórdão de 24.10.2012, que ficam arquivados para constar que, foi determinado o cancelamento das Hipotecas Judiciais registradas sob R-3/75.084 e R-3/75.085, em virtude do que fica **CANCELADA** a Hipoteca Judicial constante do **Av-2** desta matrícula.-

São Leopoldo, 07 de novembro de 2012.

ROSANE KRAEMER  
Registradora Substituta

**VALOR DOS EMOLUMENTOS:** R\$44,20 - **SELO Nº:** 0621.04.1000010.03468 - R\$0,70.-

**VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,90 - **SELO Nº:** 0621.01.1200012.07957.-

JS

**Av-4/92056 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE -**  
**PROTOCOLO:** Nº 270105 de 31.01.2013.-

Procede-se a esta averbação nos termos do Mandado de Intimação, extraído em 30.01.2013, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. José Antônio Prates Piccoli, MM Juiz de Direito da Vara Adjunta da Direção do Foro desta Comarca, dos autos da Precatória de Carta de Ordem nº 033/1.13.0001325-7 (CNJ: 0002269-97.2013.8.21.0033), da fotocópia da Carta de Ordem de 29.01.2013 e do Acórdão de 15.07.2009, que ficam arquivados para constar que, fica **CANCELADA** a indisponibilidade averbada sob **Av-1** desta matrícula.-

São Leopoldo, 06 de fevereiro de 2013.

ROSANE KRAEMER  
Registradora Substituta

**VALOR DOS EMOLUMENTOS:** R\$23,60 - **SELO Nº:** 0621.03.1200011.01312 - R\$0,55.-

**VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,10 - **SELO Nº:** 0621.01.1300002.01363.-

CG

**R-5/92056 - COMPRA E VENDA -**

**PROTOCOLO:** Nº 278672 de 21.10.2013.-

**TRANSMITENTE:** CONSTRUTORA BRASILIA GUAIBA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 33.192.873/0001-00, com sede na Avenida Independência, nº 1299, 5º andar, na cidade de Porto Alegre/RS.-

**ADQUIRENTE:** BRASILIA GUAIBA - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 07.205.999/0001-54, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na Avenida Independência, nº 1299, conjunto 502.-

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis nº 40.511-77.859, Livro nº 550, fls. 078, lavrada pelo Tabelião do 2º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, Luiz Carlos Weizenmann, em 23.09.2013.-

**VALOR:** Em 23.09.2013 - R\$3.153.521,62 (três milhões, cento e cinquenta e três mil, quinhentos

Continua na fl. 02





## CERTIDÃO

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



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO LEOPOLDO - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Leopoldo, 22 de outubro de 2013

FLS.

02

MATRÍCULA

92056

e vinte e um reais e sessenta e dois centavos).-

**IMÓVEL:** O constante desta matrícula.-

**IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$90.970,33, em 26.08.2013, conforme guia de arrecadação nº 98811, quitada pelo Banrisul, sobre a avaliação de R\$4.548.516,70.-

**DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI:** Emitida por este Ofício, nesta data.-

**CONDIÇÕES:** As da Escritura. Foram apresentadas no 2º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, a Certidão Negativa de Débito - CND/INSS sob nº 001412013-19001873, datada de 23.07.2013; e a Certidão Conjunta Negativa da Secretaria da Receita Federal e da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, datada de 07.06.2013, ambas em nome da vendedora. Foi dispensada a apresentação da Certidão Negativa da Prefeitura Municipal.-

São Leopoldo, 22 de outubro de 2013.

ROSANE KRAEMER  
Registradora Substituta

**VALOR DOS EMOLUMENTOS:** R\$2.358,00 - **SELO Nº:** 0621.09.0800001.01451 - R\$13,55.-

**VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,10 - **SELO Nº:** 0621.01.1300011.04564.-

CG

### Av-6/92056 - ATUALIZAÇÃO -

**PROTOCOLO:** Nº 292979 de 12/02/2015.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 10 de fevereiro de 2015, e do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, da Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados para constar que, a adquirente do imóvel desta matrícula, constante do R-5, **BRÁSILIA GUAÍBA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, alterou o endereço de sua sede social para Rodovia RS 122, nº 7940, sala 01, Bairro Rincão, em Portão-RS.-

São Leopoldo, 24 de fevereiro de 2015.

ROSANE KRAEMER  
Registradora Substituta

**VALOR DOS EMOLUMENTOS:** R\$60,30 - **SELO Nº:** 0621.04.1300011.01623 - R\$0,70.-

**VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,60 - **SELO Nº:** 0621.01.1500001.08779.-

GB

### R-7/92056 - INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL -

**PROTOCOLO:** Nº 292851 de 10/02/2015, reapresentado em 12.02.2015.-

**TRANSMITENTE:** **BRÁSILIA GUAÍBA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 07.205.999/0001-54, com sede na Rodovia RS 122, nº 7940, sala 01, Bairro Rincão, em Portão-RS.-

**ADQUIRENTE:** **LUZES DO VALE SHOPPING CENTER LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 20.513.408/0001-74, com sede na com sede na Rodovia RS 122, nº 7910, Bairro Rincão, em Portão-RS.-

**FORMA DO TÍTULO:** Certidão do Contrato Constitutivo firmado em 26.05.2014, devidamente registrado na Junta Comercial do Rio Grande do Sul sob nº 43207623126, em 26.06.2014, e Requerimento de 03 de fevereiro de 2015.-

**VALOR:** R\$6.851.380,00 (seis milhões, oitocentos e cinquenta e um mil, trezentos e oitenta reais).-

**IMÓVEL:** O constante desta matrícula.-

**IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Foi dispensado o pagamento do Imposto de Transmissão, por não incidência, conforme art. 82 INC.IX da Lei Municipal 5047/2001, na guia de arrecadação nº 111430.-

CONTINUA NO VERSO





## **CERTIDÃO**

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



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO LEOPOLDO - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Leopoldo, 24 de fevereiro de 2015

FLS.

MATRÍCULA

02

92056

VERSO

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** Nº 71269.-

**DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI:** Emitida por este Ofício, nesta data.-

**CONDIÇÕES:** As do Contrato. Está arquivada neste Ofício, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, emitida 03.11.2014. Fica arquivada neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, da Prefeitura Municipal desta cidade, datada de 28.01.2015.-

São Leopoldo, 24 de fevereiro de 2015.

ROSANE KRAEMER  
Registradora Substituta

**VALOR DOS EMOLUMENTOS:** R\$2.723,00 - **SELO Nº:** 0621.09.0800001.02347 - R\$13,55.-

**VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,60 - **SELO Nº:** 0621.01.1500001.08785.-

GB

**R-8/92056 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -**

**PROTOCOLO:** Nº 297821 de 16/07/2015, reapresentado em 23/07/2015.-

**DEVEDORA FIDUCIANTE:** LUZES DO VALE SHOPPING CENTER LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 20.513.408/0001-74, estabelecida na Rod. RS 122, nº 7910, Rincão, em Portão-RS.-

**CREDORA FIDUCIÁRIA:** ADRI-AN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 17.886.065/0001-89, estabelecida na Rod. RS 122, nº 7910, pavimento superior - Rincão, em Portão-RS.-

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Confissão de Dívida com Garantia de Alienação Fiduciária, devidamente autorizado pela Lei 9.514/97, art. 38, firmado em 11 de junho de 2015.-

**VALOR:** Em 11.06.2015 - R\$125.094.193,48 (cento e vinte e cinco milhões, noventa e quatro mil, cento e noventa e três reais e quarenta e oito centavos), equivalentes em 11.06.2015 a 38.000.000 de euros.-

**JUROS:** 4,75% ao ano, e indexado em euros, segundo a cotação do dia do pagamento, desde a data de 11.06.2015 até seu efetivo adimplemento, conforme Cláusula Segunda do Contrato.-

**PRAZO:** Esta garantia vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor do débito e cumprimento de todas as obrigações ora convencionadas.-

**OBJETO DA GARANTIA:** A devedora fiduciante aliena à ADRI-AN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em caráter fiduciário o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, tornando a devedora fiduciante possuidora direta e a ADRI-AN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.-

**AVALIACÃO DA GARANTIA:** Para efeitos de venda do imóvel em Público Leilão é atribuído ao mesmo o valor de R\$125.094.193,48, de acordo com o art. 24, VI da Lei nº 9514/97, que será atualizado pelo IGP-M, conforme Cláusula Décima Quinta do Contrato.-

**CONDIÇÕES:** As do Instrumento. Foi apresentada neste Ofício, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, emitida em 01.07.2015, em nome de Luzes do Vale Shopping Center Ltda. A garantia fiduciária contratada abrange o imóvel constante desta matrícula, e todos os melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. Fica arquivada uma via do Instrumento.-

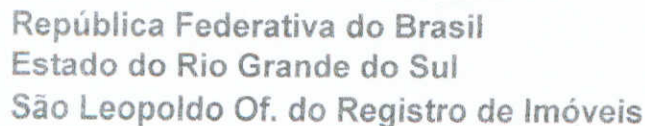
São Leopoldo, 24 de julho de 2015.

ELAINE F. CAMILOTTO  
Registradora Substituta

**VALOR DOS EMOLUMENTOS:** R\$2.723,00 - **SELO Nº:** 0621.09.0800001.02727 - R\$13,55.-

**VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,60 - **SELO Nº:** 0621.01.1500004.17256.- GB

Continua na fl. 03



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



São Leopoldo, 11 de setembro de 2015

03

92056

## Av-9/92056 - INDISPONIBILIDADE -

PROTOCOLLO: N° 299609 de 08/09/2015.-

Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício de 03.09.2015, assinado eletronicamente por Luis Eduardo Kohler, por ordem da Exma. Sra. Dra. Adriana de Moura Fontoura, MM. Juíza do Trabalho da Vara do Trabalho de Camaquã-RS - 4ª Região, dos autos do processo Cautelar Inominada (183) nº 0020008-05.2015.5.04.0141, movido por SIND TRABS I CONSTR DE EST PAV OBRAS TERR EM GERAL RS, contra CONSTRUTORA BRASÍLIA GUAÍBA LTDA., que fica arquivado para constar que, foi determinada a INDISPONIBILIDADE do imóvel constante desta matrícula, independentemente de qualquer alegação.-

São Leopoldo, 11 de setembro de 2015.  **MARCIA DO AMARAL**

MARCIA DO AMARAL  
Registradora Substituta

**VALOR DOS EMOLUMENTOS:** Deve R\$27,30 - **SELO N°:** 0621.03.1400004.19702 - R\$0,70.

**VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,60 - SELO Nº: 0621.01.1500005.03857.**

GB

CONTINUA NO VERSO

Era o que me cumpria certificar e acima me reporto e dou fé.

São Leopoldo(RS), 24 de Novembro de 2015. - Emitida às 11:45h

|                 |      |                         |          |
|-----------------|------|-------------------------|----------|
| Emol. Busca R\$ | 7,00 | - 0621.01.1500006.08296 | R\$ 0.40 |
|-----------------|------|-------------------------|----------|

|              |       |                         |          |
|--------------|-------|-------------------------|----------|
| Certidão R\$ | 20,10 | - 0621.03.1500001.07638 | R\$ 0.70 |
|--------------|-------|-------------------------|----------|

|            |      |   |                       |          |
|------------|------|---|-----------------------|----------|
| P.E.D. R\$ | 3,60 | - | 0621.01.1500006.08297 | R\$ 0,40 |
|------------|------|---|-----------------------|----------|

ELAINE F. CAMILOVTO  
Registradora Substituta



## **FACTUM BRASIL – Avaliações e Consultoria Ltda.**

A empresa Factum Brasil é representada pelos seus diretores e responsáveis técnicos, contando com experiência e tradição de profissionais com mais de 35 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 BRASIL – 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](mailto:comercial@factumbrasil.com.br)

### **ÁREA DE ATUAÇÃO**

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

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

- ◆ American Society of Appraisers – ASA
- ◆ IGEL – Instituto Gaúcho de Engenharia Legal e de Avaliações
- ◆ Gestão Empresarial – FGV
- ◆ ISO 9001:2000 – Bureau Veritas
- ◆ IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias
- ◆ IFRS para todos – IBRACON
- ◆ Participação em diversos congressos, seminários e palestras