

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Imóvel Industrial

Estr. Cândido Pinheiro de Barcelos, 1055

Passo dos Negros

Alvorada/RS

Lautec Equipe Técnica Engenharia S/C Ltda., registrada no CREA/RS sob número 105.128-D, especializada em Engenharia Econômica, Legal e de Avaliações, através de seus Responsáveis Técnicos, em conformidade com as leis federais, resoluções e demais ditames do Conselho Federal de Engenharia, que regem o exercício profissional, com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que especificam as diretrizes que devem ser atendidas e respeitadas nos diversos trabalhos técnicos de engenharia, em especial a NBR 14.653 – Norma Brasileira Para Avaliação De Bens e, por fim, com o Código de Ética Profissional apresenta o Relatório Técnico De Avaliação que segue:

DA AUTORIA DESTE TRABALHO TÉCNICO

Este trabalho é de responsabilidade técnica e autoria dos profissionais engenheiro civil Eduardo Aquino Gonçalves, registrado no CREA sob nº 104.161-D, engenheiro civil Rodrigo Lora Brandolt, registrado no CREA sob nº 122.746-D, sendo vedada a sua cópia parcial ou integral. Sua reprodução parcial ou total só poderá ser feita com a devida citação e autorização dos autores, em conformidade com a legislação pertinente e com as diretrizes abaixo:

- Item 6.3 da Parte 1 – Procedimentos Gerais da NBR 14.653 – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

- Artigos 17 a 23 do capítulo II da Lei Federal 5.194 de 24/12/1966 que regulamenta a profissão dos engenheiros em suas diversas especialidades, geólogos, geógrafos e meteorologistas;

- Resoluções nºs 218 e 345 do CONFEA que fixam as atribuições profissionais dos engenheiros;

- Artigo 18 da Lei Federal 12.378 de 31/12/2010 que regulamenta o exercício das profissões de arquitetura e urbanismo;

- Artigo 17 da Lei Federal 5.988 de 14/12/73 que regula os direitos autorais e dá outras providências;

- Lei Federal 9.610 de 19/02/98 que altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências;

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO	5
2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO CIRCUNVIZINHA	7
2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	8
2.3 TERRENO	8
2.4 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	9
2.5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	11
3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	13
3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	14
3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	15
3.3 METODOLOGIA APLICADA	16
3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO	16
4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653	17
4.1 HABILITAÇÃO LEGAL	18
4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	19
5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2	20
5.1 MÉTODO EVOLUTIVO	21
5.2 AVALIAÇÃO DO TERRENO	22
5.3 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	24
5.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADO COM O MÉTODO EVOLUTIVO	26
5.5 DETERMINAÇÃO DA VIDA ÚTIL REMANESCENTE	27
5.5.1 DETERMINAÇÃO DA VIDA ÚTIL TOTAL	27
5.5.2 REVISÃO DA VIDA ÚTIL REMANESCENTE	29
6. ANEXOS	31

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO	
SOLICITANTE	PARMÍSSIMO ALIMENTOS LTDA
OBJETO	IMÓVEL INDUSTRIAL
ENDEREÇO	ESTR. CÂNDIDO PINHEIRO DE BARCELOS, 1055 - PASSO DOS NEGROS - ALVORADA/RS
DATA	AGOSTO DE 2022
Nº DE ORDEM	05472-2022

RESUMO DA AVALIAÇÃO	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	GERENCIAL
VALOR DE MERCADO	R\$ 16.530.000,00 (DEZESSEIS MILHÕES, QUINHENTOS E TRINTA MIL REAIS)
VIDA ÚTIL REMANESCENTE	45 ANOS
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	AGOSTO DE 2022
METODOLOGIA EMPREGADA	MÉTODO EVOLUTIVO
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU I
GRAU DE PRECISÃO	GRAU I

2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO CIRCUNVIZINHA

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Memorial Descritivo
- Características Gerais da Região Circunvizinha

2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Em atendimento ao item 7.2. da Parte 1 da NBR 14.653, foi solicitada a documentação legal do imóvel ao contratante que forneceu cópia das matrículas de nº 49.218 e 73.808, expedidas Ofício de Registro de Imóveis de Viamão/RS, bem como os projetos do empreendimento. Estes documentos encontram-se em anexo ao laudo.

2.3 TERRENO

TERRENO				
Forma	Cota	Topografia	Situação	Superfície
☐ Regular	☐ abaixo nível log	☐ Plana	☐ Esquina	☒ Seca
☒ Irregular	☒ Nível logradouro	☐ Semi plana/Platos	☒ Meio de quadra	☐ Alagável
	☒ Acima nível log	☐ Muito acidentada	☐ Mais de uma frente	
Matrícula		Área (m²)		
49.218		25.040,00		
73.808		16.960,00		
Total		42.000,00		



Verde: matrícula nº 49.218

Vermelho: matrícula nº 73.808

2.4 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / uso	Edificação Principal
Área Construída (m²)	4524,35 m² (área conforme projeto)
Estado Conservação	Regular
Idade aparente	15 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto armado
Paredes Externas	Placas isotérmicas
Esquadrias Externas	Portas frigoríficas
Cobertura	Telha simples e termoacústica metálica
Instalações e serviços Auxiliares	Instalações elétricas e hidrosanitárias convencionais

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / uso	Edificação Administrativa
Área Construída (m²)	564,13 m² (área conforme projeto)
Estado Conservação	Regular
Idade aparente	15 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto armado
Paredes Externas	Alvenaria
Revestimentos Externos	Pintura
Esquadrias Externas	Metálicas
Cobertura	Telha metálica
Instalações e serviços Auxiliares	Instalações elétricas e hidrosanitárias convencionais

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / uso	Salão de Festas
Área Construída (m²)	272,33 m² (área conforme matrícula)
Estado Conservação	Regular
Idade aparente	15 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto armado
Paredes Externas	Alvenaria
Revestimentos Externos	Pintura
Esquadrias Externas	Metálicas
Cobertura	Telha metálica
Instalações e serviços Auxiliares	Instalações elétricas e hidrosanitárias convencionais

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / uso	Edificação Acesso
Área Construída (m²)	177,72 m² (área conforme projeto)
Estado Conservação	Regular
Idade aparente	15 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto armado
Paredes Externas	Alvenaria
Revestimentos Externos	Pintura
Esquadrias Externas	Metálicas
Cobertura	Laje / Telha simples
Instalações e serviços Auxiliares	Instalações elétricas e hidrosanitárias convencionais

2.5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

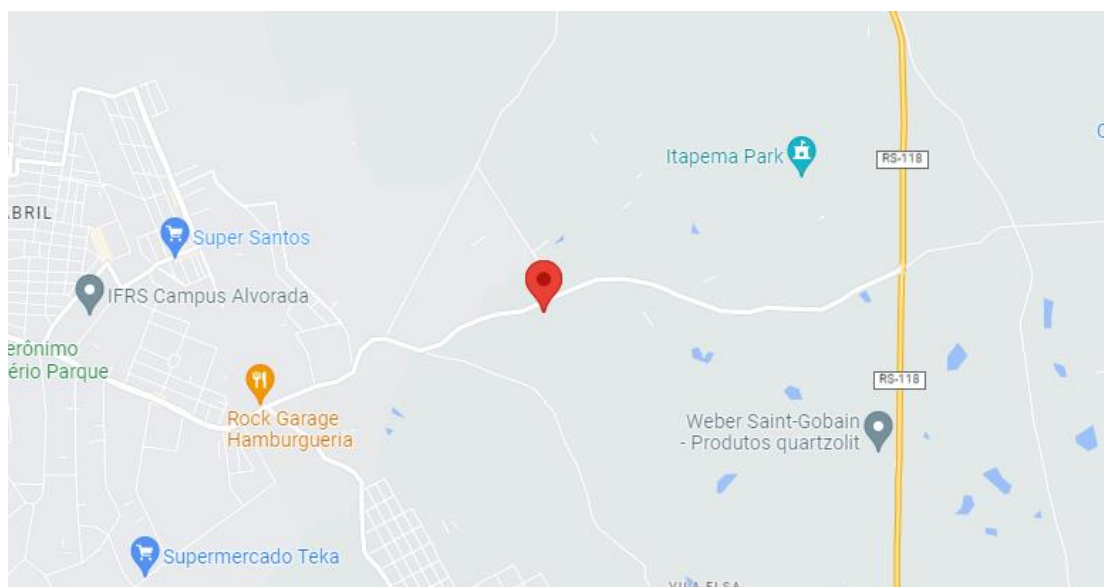
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO		
Usos Predominantes	Infra-estrutura Urbana	Serviços Públicos e Comunitários (10 km entorno)
☒ Comercial ☒ Industrial ☒ Residencial Unifam ☐ Residencial Multifam ☐ Rural	☒ Água ☒ Esgoto sanitário ☒ Energia elétrica ☒ Telefone ☒ Coleta de lixo ☒ Pavimentação ☐ Esgoto Pluvial ☐ Gás canalizado ☒ Iluminação pública ☐ Tv à cabo	☒ Transporte coletivo ☒ Escolas ☒ Comércio ☒ Rede bancária ☒ Lazer ☒ Órgãos públicos ☒ Templos ☒ Serviços de saúde ☒ Segurança Pública ☒ Postos abastecim

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo Região	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade Geral	Gabarito Viário	Intensidade Tráfego
☐ Baixo ☒ Médio ☐ Elevado	☐ Baixo ☒ Normal ☐ Alto	☐ Ruim ☒ Normal ☐ Boa	☐ Via rápida ☒ Via arterial ☐ Via coletora	☐ pouca ☒ média ☒ grande



-30.000131, -51.018789

Vista da região através do Google Earth (detalhe dos estabelecimentos na região)



Mapa – localização do imóvel (detalhe dos estabelecimentos na região)

3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes
- Diagnóstico de Mercado
- Metodologia Avaliatória
- Valore de Mercado e Contábil

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

É importante observar o que segue:

Não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, seja no que diz respeito ao domínio, a incidência de quaisquer ônus e gravames, ou quaisquer problemas de natureza legal. Portanto, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

As medidas constantes das matrículas foram adotadas como reais e, embora aparentemente correspondam às medidas “in loco”, não foram efetuadas medições de conferência, por fugirem ao escopo do trabalho.

Todas as informações obtidas junto à contratante, às imobiliárias e agentes imobiliários consultados na pesquisa de mercado e quaisquer outras utilizadas neste laudo, foram recebidas como verdadeiras e utilizadas como tal.

A vistoria técnica do imóvel é feita com o intuito de verificação das características arquitetônicas, construtivas, de funcionalidade e estado de conservação e manutenção. Vícios e problemas construtivos, estruturais e de instalações, casos existentes, são citados e ponderados na determinação do valor de mercado, todavia, não é escopo do presente trabalho a análise minuciosa dos mesmos para a determinação das causas, sintomas, consequências e reparos necessários.

Cabe salientar que a presente avaliação não engloba o valor de máquinas, equipamentos e fundo de comércio.

3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para elaboração de parecer mercadológico consistente acerca do desempenho do imóvel avaliando no mercado imobiliário específico, é indispensável que se analisem todos os aspectos intrínsecos e extrínsecos influenciadores deste comportamento.

Sua localização, caracteriza-se pela ocupação predominante de imóveis de padrão construtivo normais e população de poder aquisitivo médio. A referida localização permite boa acessibilidade, possibilitando acesso até a porta do imóvel através de malha constituída por vias pavimentadas, dotadas de gabarito viário regular.

A região onde o imóvel se encontra inserido apresenta infraestrutura urbana completa, verifica-se que o mesmo se encontra abastecido de redes de: energia elétrica, abastecimento de água, além de iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação dos logradouros. Verifica-se ainda que a região apresenta oferta normal de serviços públicos e privados em um raio de até 10 km do entorno do imóvel avaliando, onde pode ser encontrado: transporte coletivo, comércio, serviços de saúde, segurança pública, etc.

O imóvel apresenta características intrínsecas como: padrão construtivo, estado de conservação, área, etc desejáveis, as características arquitetônicas do mesmo apresentam adequadas ao atual uso do imóvel e, portanto, constituem atributos de boa valorização.

Com base no exposto acima, junto à estagnação do mercado imobiliário face à atual pandemia de Covid-19, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é normal, considerando-se a absorção do mesmo pelo mercado imobiliário de médio a longo prazo se ofertado pelos valores apresentados neste laudo de avaliação.

3.3 METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado no presente trabalho avaliatório o **Método Evolutivo**, com utilização de tratamento científico de dados, ou seja, a aplicação de Tratamento por Fatores (Homogeneização) para determinação do valor do terreno e custo de reedição das edificações, benfeitorias e instalações.

Uma explanação minuciosa acerca das definições, da aplicação e da forma de utilização da metodologia aplicada, é apresentada nos itens subsequentes do laudo.

Em anexo estão apresentadas as pesquisas mercadológicas e a memória de cálculo do tratamento de dados.

3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme o desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, na data de agosto de 2022, resultou em:

ITEM	VALOR
<i>a) Terreno</i>	<i>R\$ 3.780.000,00</i>
<i>b) Edificações, instalações e benfeitorias</i>	<i>R\$ 12.750.000,00</i>
<i>c) Valor de Mercado [(a + b) x fc]</i>	<i>R\$ 16.530.000,00</i>

4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Habilitação Legal
- Referências Normativas

4.1 HABILITAÇÃO LEGAL

A Lei Federal 5.194 que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, "Atribuições Profissionais E Coordenação De Suas Atividades", alínea "c", estabelece como atribuição destes profissionais as seguintes atividades:

Estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

A Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990, dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, estabelecendo que:

Art. 2º: Compreende-se como atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º: Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no art. 2º quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas no CREA.

Art. 5º: As infrações à presente resolução importarão, ainda, na responsabilidade penal e administrativa pelo exercício ilegal da profissão, nos termos dos artigos 6º e 7º da Lei nº 5.194/66.

4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

“A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/NOS), são elaboradas por Comissões de Estudo, formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).”

Laudo apresentado pela Laotec Equipe Técnica foi elaborado seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela NBR 14653 – Norma Brasileira Para Avaliação de Bens, constituída pelas seguintes partes:

- NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais
- NBR 14.653-4 - Empreendimentos
- NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

Neste laudo, também são acatadas as disposições das leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir, quando não conflitarem com as disposições contidas na NBR 14653:

- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano;
- Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos;
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha;
- ABNT NBR 12721:1999 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento.
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP -2005.

5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Método Evolutivo
- Determinação da Vida Útil Remanescente

5.1 MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme NBR 14.653, Parte 2, método evolutivo é aquele que:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja,”:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) *“o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo”;*
- b) *“as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo”;*
- c) *“o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação”.*

8.2.4.1. *“Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes”.*

8.2.4.2. *“Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado”.*

8.2.4.3. “O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação de 8.2.4”.

Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado”.

5.2 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros)."

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Recomenda-se que no tratamento por fatores a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

Para a utilização deste tratamento é recomendável que seja evitado o uso de fatores que, aplicados isoladamente em relação ao avaliando ou ao paradigma, heterogeneizem os valores originais. Essa recomendação só é válida com a confirmação do efeito de heterogeneização, após a aplicação conjunta dos fatores.

Tratamento de Dados

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e

formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento por fatores, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Deverão ser utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 8.2.1.4.2, por metodologia científica, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Determinação do Valor de Mercado do Terreno

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições dos fatores que se mostraram importantes na formação do modelo calculado por metodologia científica, todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653 e, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão da validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou prazo inferior sempre que for necessário.

5.3 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Metodologia Aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

8.3.1 Método da quantificação do custo: “Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas”.

Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd) (1 + A)(1 + F)(1 + L))}{S}$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)] - 1$$

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de

obras estimado em 18 meses, resulta em um custo financeiro total de 19,61%

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

Portanto, o BDI calculado é de:

$$[(1 + 0,10) \times (1 + 0,1961 \times (1 + 0,05))] - 1 = 38,16\%$$

Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

5.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADO COM O MÉTODO EVOLUTIVO

Quando da aplicação desta metodologia, a memória de cálculo em anexo ao laudo apresenta todo o procedimento avaliatório com uso do método comparativo direto de dados de mercado para avaliação do terreno, isto é, a

pesquisa de mercado, definições das variáveis e o tratamento de dados, assim como a determinação do custo unitário de construção, a depreciação e custo de reedição das edificações, instalações e benfeitorias, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653-2.

5.5 DETERMINAÇÃO DA VIDA ÚTIL REMANESCENTE

Os procedimentos adotados no desenvolvimento deste trabalho avaliatório obedecem as diretrizes preconizadas pela norma NBR 14653, partes 1 e 2 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens; visando fundamentar a política de Vida Útil e Valor Residual do Ativo Imobilizado praticado pela empresa no âmbito das normativas contábeis vigentes.

5.5.1 DETERMINAÇÃO DA VIDA ÚTIL TOTAL

Segundo a NBR 14653-1, a vida útil compreende o prazo de utilização funcional de um bem; neste trabalho trataremos como vida útil total.

De acordo com Neto, A. S. F., a durabilidade dos bens é limitada, e sua melhor utilização e eficácia ocorrem enquanto o bem é novo. Com o passar do tempo, a sua utilização vai gradualmente perdendo características físicas. As perdas das características podem ser por desgaste ou por decadência física de seus componentes, até o ponto da utilização se tornar inviável do ponto de vista econômico (em vista das altas despesas de manutenção) gerando assim uma inadequação funcional. Esse período é denominado vida útil e normalmente é quantificado em anos.

No presente trabalho a determinação Vida Útil Total foi definida por meio de ferramentas da Engenharia de Avaliações, através de publicações e metodologias consagradas, norteadas pelas normas vigentes. Dentre os trabalhos consultados destacam-se:

- Estudo de Vidas Úteis para Máquinas e Equipamentos -

*publicada no livro Engenharia de Avaliações da Editora Pini,
Capítulo 18, por Gatto, O.A.;*

- Princípios de Engenharia de Avaliações - publicado pela Editora Pini, por Moreira, A.L.;

- Vida Útil para o Cálculo de Depreciação Técnica - publicado no livro Engenharia de Avaliações da Editora Pini, extraída do livro Perry Chemical Handbook;

- Engenharia de Avaliações - Ibape/SP, publicado pela Editora Pini 2007;

- Curso Básico de Eng^a Legal e Avaliações – publicado pela Editora Pini 2008, por Abunahman, S..

As referências consultadas tem a finalidade de verificar parâmetros aceitáveis no que diz respeito a Vida Útil Total, considerando referências consagradas na Engenharia de Avaliações.

Cabe salientar que este trabalho tem uma finalidade diversa da engenharia puramente. Neste, a determinação da Vida Útil deve estar alinhada à política da empresa para gestão do ativo imobilizado.

Segundo as referências os intervalos admissíveis para os bens em questão são as seguintes:

Prédios/Residências/apartamentos e Salas 30 – 60 anos

Considerando as referências acima validou-se junto aos departamentos técnicos/especializados e junto ao departamento contábil da empresa a seguinte política para vida útil para os grupos do imobilizado:

Prédios Tipo I 30 anos

Prédios Tipo II 60 anos

Residências..... 60 anos

Apartamentos e Salas..... 60 anos

*Prédios Tipo I – Prédios com estrutura metálica e fechamentos verticais leves.

**Prédios Tipo II – Prédios com estrutura em concreto armado e fechamentos verticais em alvenaria.

5.5.2 REVISÃO DA VIDA ÚTIL REMANESCENTE

Segundo a NBR 14653-1, a vida útil remanescente compreende a vida útil que resta a um bem. Ou seja, é a vida restante de um bem enquanto ele ainda possui uma utilização funcional.

5.5.2.1 VERIFICAÇÃO DA IDADE APARENTE

Os bens componentes do ativo imobilizado objetos da avaliação foram analisados com base em listagem fornecida pelo contratante. Foram buscadas informações referentes à rotina de utilização dos prédios e demais componentes do ativo imobilizado, tanto de manutenção e funcionamento, como também o regime de utilização, bem como ainda verificou-se o estado de conservação com vistas à determinação da idade aparente.

5.5.2.2 DETERMINAÇÃO DA VIDA ÚTIL REMANESCENTE

A Vida Útil Remanescente (VUR) é determinada em função da Vida Útil Total (T) e da idade aparente (t) e as Taxas foram determinadas conforme os exemplos a seguir:

$$VUR = T - t$$

Vida Útil = de acordo com a tipologia (anos), por exemplo: 20 anos

Idade Aparente (t) = obtida na vistoria (anos), por exemplo: 10 anos

$$VUR \text{ (anos)} = 20 - 10$$

$$VUR \text{ (anos)} = 10 \text{ anos}$$

A idade aparente t foi obtida através da vistoria, levando em conta os tipos, características, modelos, estado de conservação e informações prestadas pelo contratante.

A vida útil remanescente dos referidos bens é apresentada em planilha anexa a este trabalho avaliatório.

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

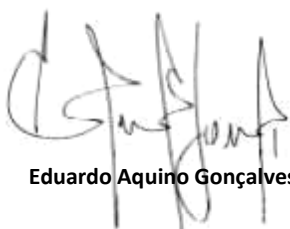
Anexo 1: Documentação fotográfica

Anexo 2: Pesquisa de mercado e memória de cálculo do procedimento avaliatório

Anexo 3: Especificação da avaliação

Anexo 4: Documentação fornecida

Porto Alegre, agosto de 2022.



Eduardo Aquino Gonçalves

Eng. Civil - CREA 104.161-D



Rodrigo Lora Brandolt

Eng Civil – CREA 122.746-D

ANEXO 1: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto superior: vista logradouro

Foto inferior: vista logradouro



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel

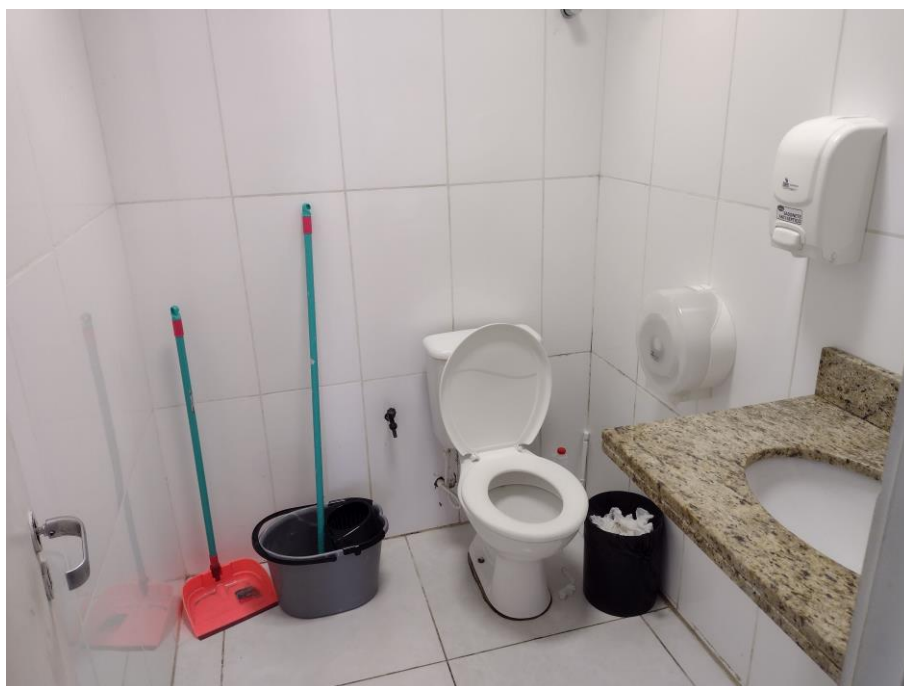


Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel

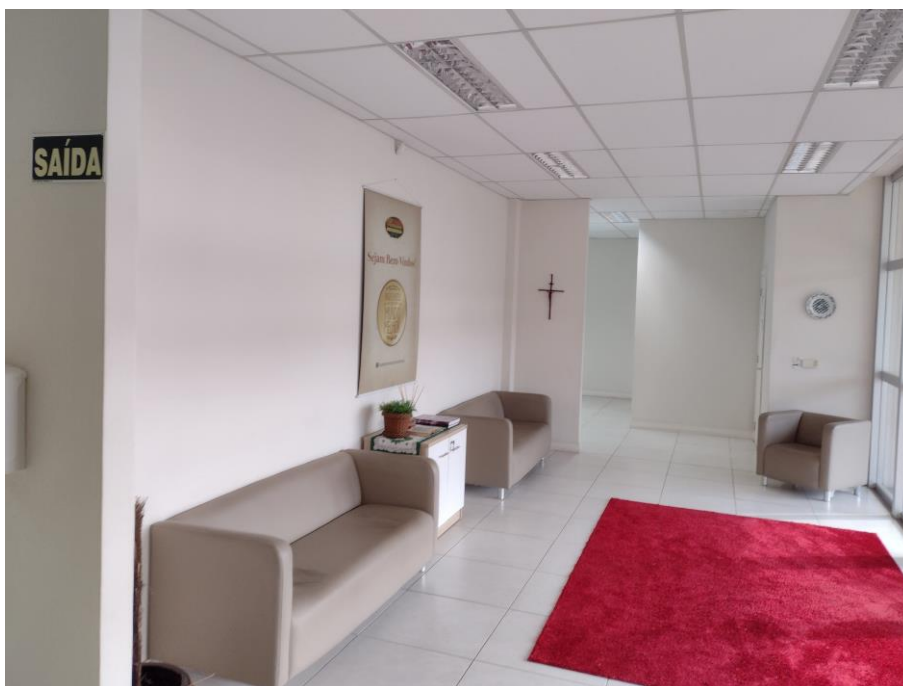


Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel

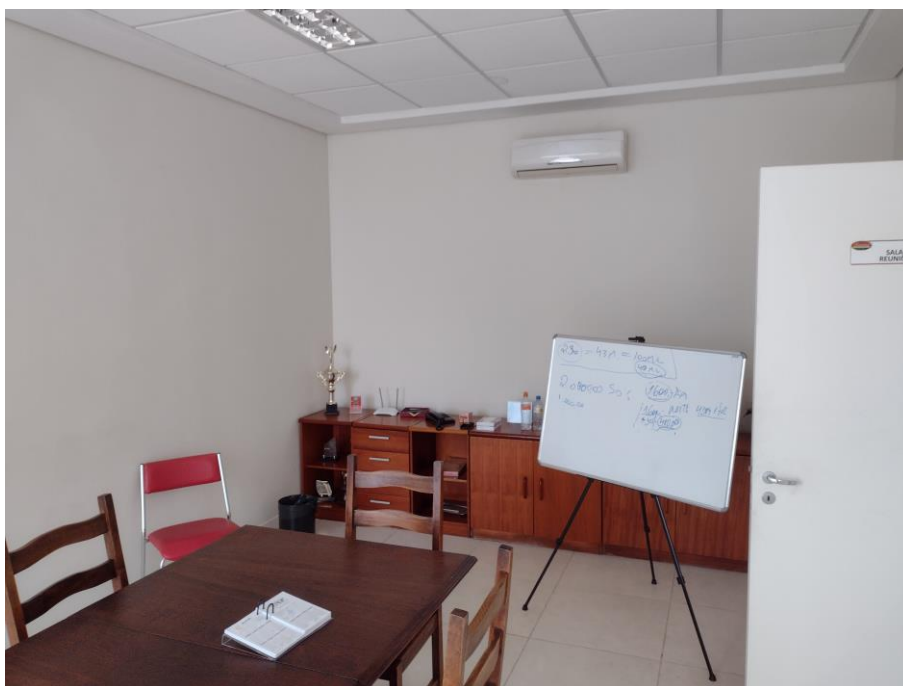


Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel

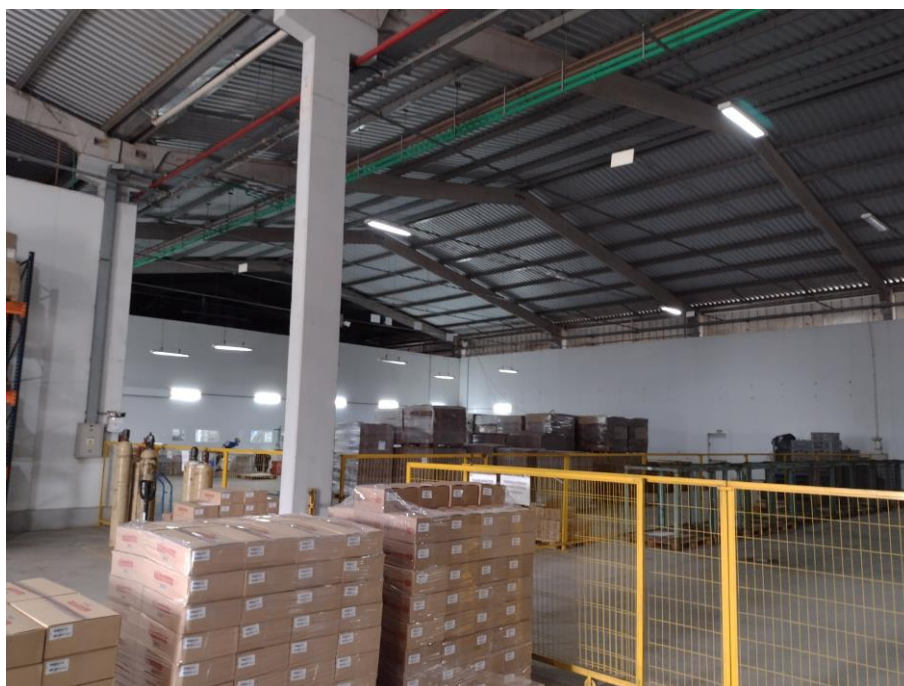


Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel

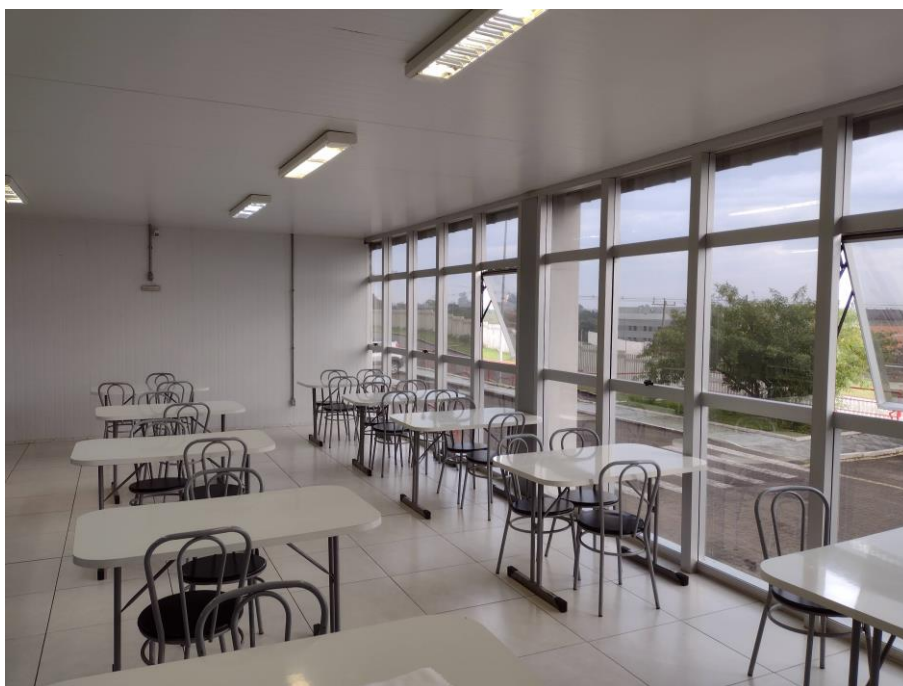


Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

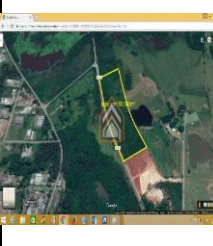
Foto inferior: vista geral do imóvel

ANEXO 2: PESQUISA DE MERCADO E MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

ELEMENTOS PESQUISADOS

1	Endereço:	Av. Getúlio Vargas, 6728	Bairro:	Tijuca	
	Pto. Referência:		Cidade/Estado:	Alvorada/RS	
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	137,50	
	Situação:	Esquina	Área Terreno (m²):	10.000,00	
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	1.850.000,00	
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	185,00	
Data:	jul/22	Formato terreno:	Irregular	Cota:	No nível do logradouro
Terreno	Fonte:	Foxter	Telefone:	(51)3083-7777	
	Link:	m_source=Lifull-connect&utm	Cod. Imob:		
OBS:					

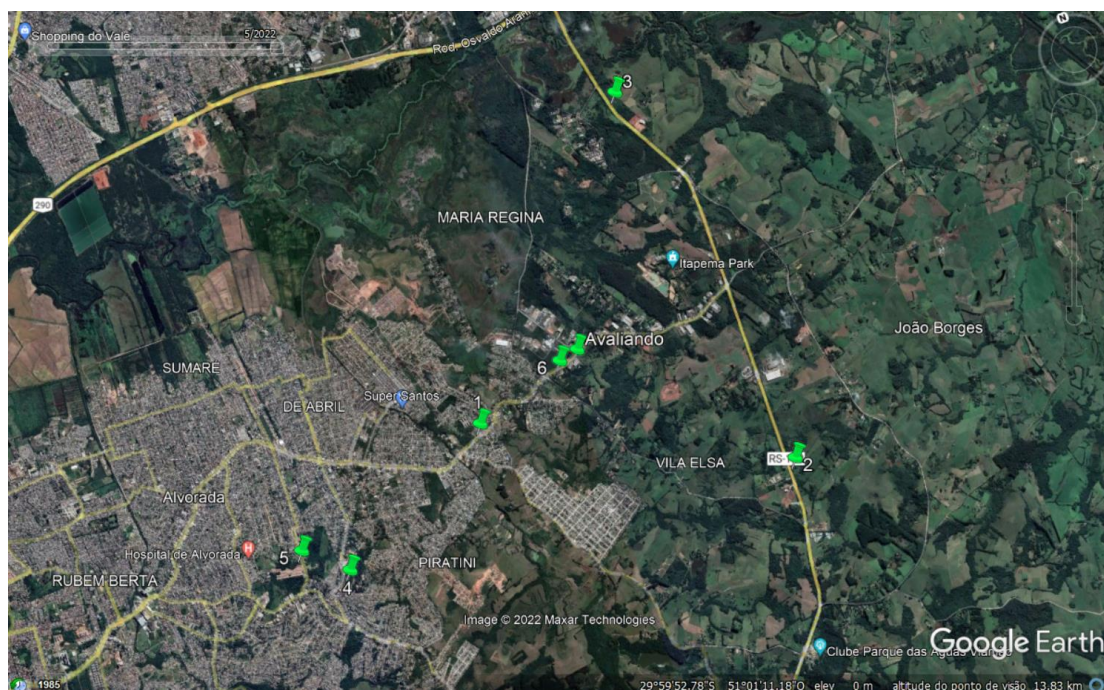
2	Endereço:	RS - 118	Bairro:	Elsa	
	Pto. Referência:		Cidade/Estado:	Viamão/RS	
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	142,00	
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	50.000,00	
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	2.920.000,00	
	Tipo de via:	Rodovia	Valor unit.(R\$/m²)	58,40	
Data:	jul/22	Formato terreno:	Irregular	Cota:	No nível do logradouro
Terreno	Fonte:	Fontana Doce Lar	Telefone:	(51)3044-1111	
	Link:	ea-de-5-hectares-rs118-viamã	Cod. Imob:		
OBS:					

3	Endereço:	RS - 118	Bairro:	Passo das Pedras	
	Pto. Referência:		Cidade/Estado:	Alvorada/RS	
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	250,00	
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	43.800,00	
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	3.000.000,00	
	Tipo de via:	Rodovia	Valor unit.(R\$/m²)	68,49	
Data:	jul/22	Formato terreno:	Irregular	Cota:	No nível do logradouro
Terreno	Fonte:	Fontana Doce Lar	Telefone:	(51)3044-1111	
	Link:	-60000-m-distrito-industrial-al	Cod. Imob:		
OBS:					

4	Endereço:	R. Gualba	Bairro:	Fornoza	
	Pto. Referência:		Cidade/Estado:	Alvorada/RS	
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	100,00	
	Situação:	Mais de uma frente	Área Terreno (m²):	11.000,00	
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	1.700.000,00	
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit.(R\$/m²)	154,55	
Data:	jul/22	Formato terreno:	Irregular	Cota:	No nível do logradouro
Terreno	Fonte:	Imobiliária Alvorada	Telefone:	(51)98948-9306	
	Link:	om.br/imoveis/01f7538a-afdf	Cod. Imob:		
OBS:					

5	Endereço:	R. Oscar Schick	Bairro:	Centro	
	Pto. Referência:		Cidade/Estado:	Alvorada/RS	
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	85,00	
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	20.000,00	
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	2.000.000,00	
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	100,00	
Data:	jul/22	Formato terreno:	Irregular	Cota:	No nível do logradouro
Terreno	Fonte:	Imobiliária Alvorada	Telefone:	(51)98948-9306	
	Link:	ades/excelente-terreno-fracao	Cod. Imob:		
OBS:					

6	Endereço:	Av. Getúlio Vargas	Bairro:	Tijuca	
	Pto. Referência:		Cidade/Estado:	Alvorada/RS	
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	180,00	
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	5.645,00	
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	450.000,00	
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	79,72	
Data:	jul/22	Formato terreno:	Irregular	Cota:	No nível do logradouro
Terreno	Fonte:	Guarida Imóveis	Telefone:	(51)3327-9001	
	Link:	br/propriedades/terreno-a-ven	Cod. Imob:		
OBS:					



MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO POR FATORES

Elementos Amostrais:						
Amostra	Área Terreno (m²)	Testada (m)	Localização	Fonte	Valor (R\$)	Definir Unit. (R\$/m²)
1	10.000,00	137,50	1,00	0,90	R\$ 1.850.000,00	185,00
2	50.000,00	142,00	0,75	0,90	R\$ 2.920.000,00	58,40
3	43.800,00	250,00	0,75	0,90	R\$ 3.000.000,00	68,49
4	11.000,00	100,00	1,00	0,90	R\$ 1.700.000,00	154,55
5	20.000,00	85,00	1,00	0,90	R\$ 2.000.000,00	100,00
6	5.645,00	100,00	1,00	0,90	R\$ 450.000,00	79,72

Avaliando:			
Área	Testada	Localização	Fonte
42000,00	156,29	1,00	1,00

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores								
Imóvel	Área	Testada	Fonte	Localização	Valor Unit. Homogêneo Item B.3 da NBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2		
						Valores Limites		
Forma	Exp	Exp	Lin	Lin		Critério Chauvenet		
1	0,75	1,03	0,90	1,00	129,02	Lim. Superior	ok	
	2	1,04	1,02	0,90	1,33	74,33	Lim. Inferior	ok
	3	1,01	0,89	0,90	1,33	73,70	Valor Unitário	90,01
	4	0,76	1,12	0,90	1,00	118,96	Des Padrão	28,95
	5	0,86	1,16	0,90	1,00	90,35	Vlr Adotado	Médio
	6	0,67	1,12	0,90	1,00	53,70	Valor Total	3.780.000,00
*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.						Fundamentação	Grau II	
						Precisão	Grau I	
						Int Confiança	47,48%	

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS	
ÁREA	Variável que homogeniza a área total do imóvel;
TESTADA	Variável que homogeniza a testada do imóvel;
FONTE	Variável que expressa o tipo de amostra, sendo 1,00= transação efetivada e 0,90= se valor de oferta;
LOCALIZAÇÃO	Variável que identifica a localização do imóvel em face do seu bairro, sendo: 0,75= Elsa e Passo das Pedras e 1,00= demais bairros;

Tab 2 - conforme n-1				Resumo:	
Tcrit	1,476	Lim sup da amostragem	129,02	Valor Máximo:	4.680.000,00
Xmin	68,64	Lim inf da amostragem	53,70	Valor Médio:	3.780.000,00
Xmax	111,38	Dist Média 01	39,01	Valor Mínimo:	2.880.000,00
Amplitude	42,73	Dist Média 02	36,31		
Amplitude 80%	47,48%	Z	43,34%		

MEMÓRIA DE CÁLCULO - CUSTO DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

ÍTEM	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS	$BDI = [(1+A) \times (1+F) \times (1+L)] - 1$	ÁREA (m²)	IDADE APARENTE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	CUB	CUSTO REPRODUÇÃO (R\$)	DEPREC. (%)	CUSTO REEDIÇÃO (R\$)
1	Edificação Principal	38,16%	4524,35	15	Regular	1165,73	10.929.798,08	17,00%	9.071.732,41
2	Edificação Administrativa	38,16%	564,13	15	Regular	2248,05	1.752.071,70	17,00%	1.454.219,51
3	Salão de Festas	38,16%	272,33	15	Regular	2248,05	845.800,94	17,00%	702.014,78
4	Edificação Acesso	38,16%	177,72	15	Regular	2248,05	551.961,75	17,00%	458.128,25
5	Depósito/ETE	38,16%	115,20	15	Regular	1165,73	185.531,29	17,00%	153.990,97
6	Central de Gás	38,16%	24,00	15	Regular	1165,73	38.652,35	17,00%	32.081,45
7	Pavimentação e demais benfeitorias	38,16%	VB	15	Regular	VB	1.059.784,70	17,00%	879.621,30
					TOTAL GERAL		15.363.600,81	17,00%	12.751.788,68

Estimativa Custo Unitário de Construção:	
$C = \frac{[CUB + OE + OI + (OE \times OI)] \times (1+A) \times (1+F) \times (1+L)}{S}$	
Onde:	
OE =	0 (orçamento de elevadores)
OI =	0 (orçamento de instalações)
OE x OI =	0 (orçam. de fundações especiais - orçam. de fundações diretas)
A =	10% (Taxa de administração)
F mês	1% (Custo Financeiro)
Período de obras =	18,00 (meses)
F =	19,61% (Custo Financeiro) 06 meses obra
L =	5% (Lucro da Construtora)
$(1+A) \times (1+F) \times (1+L) = 38,16\%$	

ANEXO 3: ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

b) Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Tabela 3 página 25 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a – No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados a amostra seja menos heterogênea				

Pontuação alcançada: 8 pontos

Tabela 4 página 26 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo grau II e os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1. a 9.2.			

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação II.

c) Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Tabela 5 página 26 da NBR 14.653-2

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

O Grau de Precisão alcançado é I.

a) Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Pontuação alcançada: 5 pontos

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1.			

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação I.

b) Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Tabela 10 página 29 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5				

Pontuação alcançada: 5 pontos.

Tabela 11 página 30 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5			

Segundo as tabelas acima o método evolutivo alcançou o Grau de Fundamentação I.

ANEXO 4: DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO
LIVRO Nº 2 — Registro Geral

Viamão, 03 de novembro de 19 95.



Fls.

01

matrícula

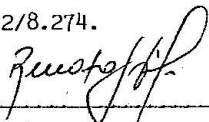
49.218

matrícula 49.218

IMÓVEL: Uma fração de terras, com a área superficial de vinte e cinco mil e quarenta metros quadrados (25.040m²), situada no lugar denominado ESTÂNCIA GRANDE, no distrito sede deste município de Viamão, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, com a Estrada Passo dos Negros, medindo cento e vinte metros (120m); ao Oeste, com terras de Donário Gonçalves da Costa, medindo duzentos e sete metros (207m); a Leste, com terras de Ismael Gusz, medindo duzentos e dezenove metros e cinquenta centímetros (219m50); e ao Sul, com terras de Maria Terezinha Costa da Costa, medindo cento e quinze metros e cinquenta centímetros (115m50), fechando aí o polígono.

PROPRIETÁRIA: MARIA TEREZINHA COSTA DA COSTA, brasileira, do lar, casada com Deoclécio Pastoriza da Costa, domicilida e residente neste município de Viamão.

REGISTRO ANTERIOR: 2/8.274.

O OFICIAL AJUDANTE: 

R\$ 3,80

R.1/49.218, em 03 de novembro de 1995.

TÍTULO: Desapropriação.

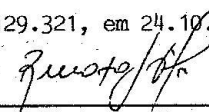
TRANSMITENTE: MARIA TEREZINHA COSTA DA COSTA, brasileira, viúva, inscrita no CPF sob o número 221.380.130/49, domiciliada e residente neste município de Viamão, lugar denominado Estância Velha, s/nº; do lar.

ADQUIRENTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL E COMERCIAL DO RIO GRANDE DO SUL - CEDIC, com sede em Porto Alegre, inscrita no CGC sob o número 87.143.319/0001-54.

FORMA DO TÍTULO: Mandado expedido em 17.04.1995, pela Dra. Márcia Eliz Endres, Juíza de Direito do 1º Cartório Cível de Viamão, dos autos da ação de Desapropriação nº 21.555/1061.

CONDIÇÕES: Não constam.

PROTOCOLO NÚMERO: 129.321, em 24.10.1995.

O OFICIAL AJUDANTE: 

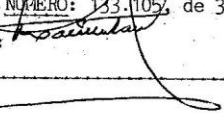
R\$ 29,80

"continua no verso"

R.2/49.218, em 10 de outubro de 1996.

Conforme requerimento do Estado do Rio Grande do Sul, datado de 27.9.1996, através da Secretaria do Desenvolvimento e dos Assuntos Internacionais e com fundamento na Lei número 10.359 combinado com o Decreto número 36.728, e de conformidade com as deliberações constantes na Ata de Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 16.8.1996, face a extinção da Companhia de Desenvolvimento Industrial e Comercial do Rio Grande do Sul - CEDIC, o imóvel supra descrito passou a pertencer ao patrimônio do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

PROTOCOLO NÚMERO: 133.105, de 30.9.1996

O OFICIAL: 

R.3/49.218, em 01 de julho de 2011.

TÍTULO: Compra e venda.

TRANSMITENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CNPJ sob o nº 87.934.675/0001-96.

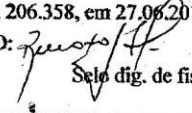
ADQUIRENTE: PARMÍSSIMO ALIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 93.647.881/0001-18, com sede na rua José Maria Rodrigues, nº 231, bairro Jardim Itú, em Porto Alegre/RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 22.06.2011, pelo 2º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, (Lº 513, fls. 166, sob o número 37.282-66.287).

VALOR: R\$ 102.400,12. Foi certificado na escritura ora registrada o recolhimento do imposto de transmissão.

CONDIÇÕES: Gravado com cláusula resolutiva.

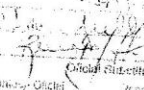
PROTOCOLO NÚMERO: 206.358, em 27.06.2011.

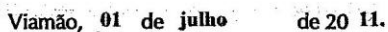
O OFICIAL SUBSTITUTO: 

Emolumentos: R\$ 495,70

Selo dig. de fisc. nº 073807110000100722

"continua na matrícula 49.218/2"

RECEBIMOS DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
a quantia de R\$ 495,70 (quatrocentos e noventa e cinco reais e setenta centavos)
em 01 de julho de 2011.
O Oficial Substituto

O Oficial Substituto



Fls.

02

Matrícula

49-218/2

matrícula 49.218/2

Se lo dig. de fisc. n° 073803110000110530

0738.03.1100001.10531

20/06/2018

IMG_20180620_100112155.jpg

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Viamão

CERTIDÃO Serviço de Registro de Imóveis e Especiais de Viamão
Renato Gutierrez da Silva - Registrador Interino

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por haver sido verbalmente pedido pela parte interessada, que revendo nesta serventia, o Lº 2 - Registro Geral, nele consta a matrícula do seguinte teor:

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO**

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
Viamão, 10 de janeiro de 2018

Pa 01 Matrícula 73.808

IMÓVEL: Uma fração de terras urbana, constituída dos lotes números dois (2), cinco (5), seis (6), sete (7), oito (8), nove (9), dez (10), onze (11), doze (12), treze (13), e por parte dos lotes números um (1), três (3) e quatro (4) da quadra "A5", dos lotes números treze (13), quatorze (14), quinze (15), dezesseis (16), vinte e três (23), vinte e quatro (24), vinte e cinco (25), vinte e seis (26) e parte dos lotes números doze (12), e vinte e dois (22), da quadra "A9", dos lotes números dez (10), onze (11), doze (12), dezessete (17), dezoito (18), dezanove (19) e parte dos lotes números nove (9) e dezesseis (16) da quadra "A11", cinco áreas sem designação, anteriormente denominadas por servidão de passagem projetada 1, servidão de passagem projetada 2, parte da rua projetada "D16", parte da rua projetada "C5" e rua projetada "D", situada do loteamento denominado **PARQUE IRGUS**, situado no distrito sede deste município de Viamão, com a área de dezesseis mil, novecentos e sessenta metros quadrados (16.960,00m²), localizada no Distrito Industrial de Alvorada/Viamão - DIAV, limitando-se ao norte com a Avenida Presidente Getúlio Vargas, ao sul com terras do Loteamento Parque Irgus, ao leste com propriedade do Estado do Rio Grande do Sul; e, a oeste, com a Parmissimo Alimentos Ltda., com as seguintes medidas e confrontações: com a Avenida Presidente Getúlio Vargas, o primeiro segmento segue no sentido leste, numa distância de setenta e cinco metros e trinta centímetros (75m30) e divisa ao norte com a Avenida Presidente Getúlio Vargas, até encontrar o próximo segmento; este segue no sentido sul, numa distância de duzentos e trinta e sete metros e sessenta centímetros (237m60) e divisa ao leste com a fração de terras de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul, até encontrar o próximo segmento; este segue no sentido oeste, numa distância de setenta e um metros e trinta e cinco centímetros (71m35) e divisa ao sul com terras do Loteamento Parque Irgus, até encontrar o próximo segmento; este segue no sentido norte, numa distância de duzentos e vinte e oito metros (228m00) e divisa ao oeste com a Parmissimo Alimentos Ltda., até encontrar o ponto inicial da descrição.

PROPRIETÁRIO: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CNPJ sob n.º 87.934.675/0001-96.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 73.748, Livro 2 Registro Geral.

PROTOCOLO NÚMERO: 250401, folhas 45, Livro 1-AH, de 11/12/2017.

O OFICIAL/SUBSTITUTO Renato Gutierrez da Silva

Emol: Nihil

Absência de matrícula: Nihil (0738.03.1500005.12864 = Nihil)

**SERVIÇOS DE REGISTROS
DE IMÓVEIS E ESPECIAIS**

<https://inbox.google.com/?pli=1>

1/1

