



**FORTES** ARQUITETURA & ENGENHARIA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

***LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO  
URBANO***

***MATRÍCULA 66.149***

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>4</b>
1.1. Proprietário do imóvel.....	4
1.2. Solicitante pela avaliação.....	4
1.3. Objeto:.....	4
1.4. Finalidade do laudo .....	4
1.5. Objetivo da avaliação.....	4
<b>2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....</b>	<b>5</b>
2.1. Vistoria.....	5
2.2. Requisição e Conhecimento da documentação .....	5
2.3. Condições limitantes e Pressupostos .....	5
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>6</b>
3.1. Localização do imóvel .....	6
3.2. Equipamentos Públicos e Serviços Comunitários.....	6
3.3. Legislação e Postura .....	7
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>	<b>7</b>
<b>5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>7</b>
<b>6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>8</b>
6.1. Referências normativas .....	8
6.2. Metodologia e Procedimentos utilizados .....	8
6.3. Especificação da avaliação .....	9
6.4. Avaliação do terreno .....	11
<b>7. ENCERRAMENTO.....</b>	<b>20</b>
<b>8. ANEXOS .....</b>	<b>21</b>
8.1. Anexo 01 – Relatório Fotográfico .....	21
8.2. Matrícula nº 66.149 de teor completo .....	24
8.3. Anexo 02 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.....	29

## **1. INTRODUÇÃO**

### **1.1. Proprietário do imóvel**

Bento 188 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, cadastrado sob, sito à Av. Carlos Gomes 700, conjunto 1112, Bairro Auxiliador, Porto Alegre / RS, CEP 90480-000.

### **1.2. Solicitante pela avaliação**

A proprietária, Bento 188 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

### **1.3. Objeto:**

Imóvel localizado na cidade de Porto Alegre – RS, matrícula número 66.149 registrada no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre – RS, constante de terreno urbano.

### **1.4. Finalidade do laudo**

A finalidade do laudo é subsidiar a transação imobiliária do referido imóvel localizado no município de Porto Alegre – RS, sito à Av. Bento Gonçalves número 188.

### **1.5. Objetivo da avaliação**

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base no mercado imobiliário de Porto Alegre - RS, apresentando como

conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, possibilitando a transação imobiliária do referido imóvel.

## **2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

### **2.1. Vistoria**

A vistoria foi realizada no dia 15 de dezembro de 2023, na cidade de Porto Alegre – RS.

Para efeito de avaliação, o imóvel foi **considerado livre** de penhoras, hipotecas, contaminação do solo, passivos ambientais ou ônus de qualquer natureza.

### **2.2. Requisição e Conhecimento da documentação**

Conforme preconiza a NBR 14.653-1 : 2019, itens 6.1 e 6.2, tomamos conhecimento da documentação referente ao imóvel através da matrícula e demais documentação listada anteriormente.

Este imóvel está registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre, Livro nº 2 matrícula número 66.149 possuindo data de expedição de 26 de janeiro de 2024. A matrícula apresentada, consta de 5 páginas sendo as duas primeiras frente e verso e a última apenas de frente.

### **2.3. Condições limitantes e Pressupostos**

Conforme preconiza a NBR 14.653-1: 2019, item 6.9, são exemplos de pressupostos, ressalvas e condições limitantes: idoneidade das fontes de informação, adoção de uma área específica no caso de informações divergentes, não exame de condições dominiais, não exame de passivos

ambientais sobre imóveis, não exame de vícios ocultos, não verificação de medidas, impossibilidade de vistorias, entre outros.

Adotamos como **pressuposto** de que as áreas, dimensões e localização do terreno estão corretas.

### **3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

#### **3.1. Localização do imóvel**

Endereço: Av. Bento Gonçalves 188

Bairro: Partenon

Município: Porto Alegre – RS

Coordenadas Geográficas (GPS): 30°03'03.50" S; 51°12'41.60" W

Padrão Econômico: Normal

Categoria de Uso Predominante: Residencial / Comercial

Vocação presente na região: Residencial / Comercial

Casa bancárias: Sim

Crescimento imobiliário: Normal

Acessibilidade: Boa

Intensidade do tráfego: Alta

#### **3.2. Equipamentos Públicos e Serviços Comunitários**

Transporte coletivo: sim

Coleta de Lixo: sim

Abastecimento de água: sim

Rede de esgoto: interna

Energia elétrica: sim

Iluminação pública: sim

Rede de telecomunicações: sim

Rua Pavimentada: asfalto

### **3.3. Legislação e Postura**

Residencial: sem restrições

Comercio: sem restrições

Serviços: sem restrições

Gerais: todos

Institucional: sem restrições

Recuo comercial frontal: não

Recuo residencial: sim

Número de pavimentos permitidos: com restrições

## **4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel é composto por terreno urbano, podendo ser utilizado para diversos fins.

Topografia: Plano

Cota: no nível do logradouro

Superfície: Seco

Situação: Meio de quadra

Índice de Aproveitamento (IA) = 2,4

## **5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O imóvel está inserido na zona urbana na cidade de Porto Alegre, de frente para a Av. Bento Gonçalves, a cerca de 200 metros do Instituto (Mãe de Deus) de Cardiologia, 300 metros do Hospital Ernesto Dornelles.

Em suas divisas encontram-se edificações residenciais, do tipo conjuntos horizontais. Também ao entorno do imóvel avaliando, em um raio de até 600 metros existem diversas lojas do tipo magazine, duas agências bancárias, uma agência de correios, uma farmácia e alguns restaurantes.

O imóvel está dentro de uma zona da cidade na qual não identificamos estar em expansão imobiliária, porém, acaba sendo um dos raros imóveis disponíveis na região para investidores, seja na área comercial ou na área residencial ou mesmo propícia a área de lazer faltante nas imediações.

Acreditamos que apesar da ótima localização em relação aos pontos de atratividade de comércio, hospitais e segurança pública em seu entorno, acreditamos que o imóvel possua média liquidez.

## **6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **6.1. Referencias normativas**

A metodologia aplicada neste laudo técnico para a avaliação do imóvel, fundamenta-se na NBR 14.653 – Avaliação de bens, conforme suas partes, 1: Procedimentos gerais (válida a partir de junho de 2019) e 2: Imóveis Urbanos (válida a partir de março de 2011).

### **6.2. Metodologia e Procedimentos utilizados**

A metodologia aplicada nesta avaliação é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**. Para a determinação do valor unitário do terreno

(R\$/m<sup>2</sup>), os cálculos foram elaborados com base na metodologia de **modelo de regressão linear**, com o auxílio do software TS-Sisreg.

### 6.3. Especificação da avaliação

#### 6.3.1. Grau de Precisão

Conforme NBR 14653-1:2011, o Grau de Precisão é estabelecida quando se é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Conforme a NBR 14.653-2:2011, o Grau de Precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

O Grau de Precisão varia de I a III, sendo o III o nível máximo, tendo sido obtido o seguinte Grau de Precisão para esta avaliação:

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

GRAU DE PRECISÃO			
AMPLITUDE	VALOR MÁXIMO	VALOR ADOTADO	VALOR MÍNIMO
	3.538,27	3.135,16	2.777,98
GRAU DE PRECISÃO: III			

#### 6.3.2. Grau de Fundamentação

Quanto ao grau de fundamentação, o mesmo é realizado através da soma dos pontos obtidos nos dez itens constante na tabela 2 e conferido o grau conforme a tabela 1.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - TABELA 1				
Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizadas no modelo
4	Extrapolação	Não Admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância á (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - TABELA 2			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens Obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
<b>PONTUAÇÃO: (5*3)+(1*2)= 17 PONTOS OBTIDOS</b>			
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III</b>			

**Conforme explicitado acima, finalizamos este laudo de avaliação com Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação III.**

## 6.4. Avaliação do terreno



Vista frontal do terreno avaliado

### 6.4.1. Planilha de dados utilizados

Realizamos a pesquisa de mercado no mês da avaliação do laudo, ou seja, todos os dados possuem a mesma data de coleta, foram considerados na mesma situação mercadológica que o bem avaliando e conforme explicitado no item 6.2, todos os itens são de oferta, tendo sido aplicada a taxa de desconto conforme preconiza a NBR 14653-2:2011 Item 8.2.1.4.1. Em nossa busca aos bancos de dados da empresa e imobiliárias, foram obtidos 82 dados de mercado que satisfazem o modelo de regressão linear e que foram utilizados para esta avaliação, conforme apresentamos na tabela abaixo.

DADO	ENDEREÇO	INFORMANTE	ÁREA	TEST.	ESQ.	DIST. AVE.	TOP.	I.A.	INC. RES.	INC. COM.	VALOR UNIT. R\$
1	RUA DR MARIO TOTTA 30° 6'39.12"S 51°14'36.77"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	587,0	10,0	0,01	1	3	1,3	1	0	911,41
2	RUA DR PRUDENTE DE MORAES 30° 1'53.55"S 51° 9'52.45"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	609,0	18,0	1	2	3	1,3	0	0	1.724,13
3	AV. CARLOS GOMES 30° 1'47.78"S 51°10'49.31"O	DLEGEND (51)3073-6666	650,0	33,0	0,01	4	3	1,9	0	1	6.153,84
4	RUA JOAO PAETZEL 30° 2'17.55"S 51° 9'41.06"O	LUXTON IMÓVEIS (51) 3207-9699	784,0	13,2	0,01	3	3	1,3	0	0	2.295,91
5	RUA OSCAR SCHNEIDER 30° 3'53.33"S 51°12'24.32"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	798,0	19,0	0,01	3	2	1,3	1	0	1.253,13
6	AV. CRUZ ALTA 30° 5'17.95"S 51°13'10.96"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	810,0	18,0	0,01	3	2	1,3	1	0	864,19
7	AV. CARLOS GOMES 30° 1'50.09"S 51°10'50.48"O	LUXTON IMÓVEIS (51) 3207-9699	212,0	26,4	0,01	4	3	1,9	0	1	5.543,16
8	RUA VINTE E CINCO DE JULHO 30° 0'23.34"S 51°10'57.64"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	818,0	20,7	0,01	2	3	1,3	0	0	1.711,49
9	AV. SATURNINO DE BRITTO 30° 2'6.27"S 51° 9'5.52"O	BRIDGE IMÓVEIS (51)3014-9600	836,0	22,0	1	4	3	1,3	0	1	2.213,34
10	OTAVIO DUTRA 130 30° 3'53.83"S 51°13'52.08"O	FREIRE IMÓVEIS (51)3396-4466	880,0	10,1	0,01	3	3	1,3	0	1	3.525,49
11	RUA TENENTE ARY TARRAGO 30° 1'12.30"S 51° 7'53.34"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	900,0	30,0	0,01	4	1	1,3	0	0	1.333,33
12	RUA LINDAL DE MOURA 30° 6'58.07"S 51°15'18.14"O	FREIRE IMÓVEIS (51)3396-4466	924,0	15,0	0,01	3	3	1,3	1	0	1.406,92
13	RUA ESCOBAR 351 30° 6'6.17"S 51°14'14.26"O	FREIRE IMÓVEIS (51)3396-4466	982,0	21,0	0,01	2	3	1,3	1	0	2.851,32
14	RUA APOLINARIO PORTO ALGRE 30° 7'15.66"S 51°15'24.27"O	PASSOW IMÓVEIS (51) 98122-8895	990,0	19,8	0,01	2	2	1,3	0	0	1.303,03
15	RUA CHICO PEDRO 30° 5'56.13"S 51°14'41.01"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	999,0	5,0	0,01	3	1	1,3	1	0	390,39
16	AV. ALEXANDRE LUIZ 30° 14.82"S 51° 7'53.03"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	1.000,0	20,0	1	4	2	1,3	0	0	980,00
17	RUA BARAO DO AMAZONAS 30° 2'50.63"S 51°11'9.48"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	1.020,0	19,8	0,01	4	3	1,3	0	1	2.843,13
18	RUA PROFESSORA ENY DA SILVEIRA 30° 1'13.32"S 51° 6'44.14"O	LUXTON IMÓVEIS (51) 3207-9699	1.135,0	22,5	1	1	3	1,3	0	0	1.233,48
19	AV. PADRE JOAO BATISTA REUS 30° 6'55.73"S 51°14'57.38"O	PASSOW IMÓVEIS (51) 98122-8895	1.176,0	29,7	0,01	4	3	1,3	1	0	1.088,43
20	AV. IPE 30° 1'58.24"S 51° 9'12.80"O	IMOBILIARIA TERRACINI (51)98298-3003	1.195,0	29,7	0,01	4	3	1,3	0	0	1.464,43
21	RUA DR PEREIRA NETO 30° 6'33.44"S 51°14'34.84"O	IMOBILIARIA TERRACINI (51)98298-3003	1.210,0	10,0	0,01	2	3	1,3	0	0	1.074,38
22	RUA CURUPATI 30° 5'19.54"S 51°14'23.89"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	1.210,0	22,0	0,01	3	3	1,3	0	0	1.636,36
23	RUA GENERAL SALVADOR PINHEIRO 30° 2'13.06"S 51° 9'5.73"O	BRIDGE IMÓVEIS (51)3014-9600	1.244,0	33,0	1	3	2	1,3	0	0	1.603,78
24	AV. SATURNINO DE BRITTO 30° 2'8.06"S 51° 9'5.94"O	PASSOW IMÓVEIS (51) 98122-8895	1.248,0	21,2	0,01	4	3	1,3	0	1	2.003,20
25	RUA CHICO PEDRO 30° 5'56.29"S 51°14'41.43"O	PASSOW IMÓVEIS (51) 98122-8895	1.254,0	16,5	0,01	3	3	1,3	1	0	1.196,17
26	AV. OTTO NIEMEYER 30° 6'26.41"S 51°14'48.57"O	PASSOW IMÓVEIS (51) 98122-8895	1.699,0	16,5	0,01	4	3	1,3	0	0	1.177,16
27	RUA DR MARIO TOTTA 30° 6'26.22"S 51°14'3.16"O	BRUM IMÓVEIS (51)2747-2220	1.776,0	31,1	0,01	1	3	1	1	0	1.182,43
28	RUA DONA ONDINA 30° 3'47.86"S 51°13'31.95"O	BRUM IMÓVEIS (51)2747-2220	1.870,0	17,5	0,01	2	3	1,3	0	0	1.497,32
29	AV. GUANBA 30° 8'24.46"S 51°13'39.42"O	PASSOW IMÓVEIS (51) 98122-8895	1.926,0	32,1	0,01	4	1	1	1	0	830,73
30	RUA SILVEIRO 30° 3'37.86"S 51°13'39.10"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	1.936,0	22,0	1	4	3	1,3	0	1	2.066,11
31	AV. PROF OSCAR PEREIRA 30° 4'52.67"S 51°11'50.91"O	OBJETIVA IMÓVEIS (51) 2312-8600	1.064,0	24,2	0,01	4	3	1,6	0	1	2.199,24
32	AV. BENTO GONCALVES 30° 3'42.66"S 51°10'21.69"O	LOPES LRT IMÓVEIS (51) 3076-9800	2.100,0	15,0	0,01	4	3	1,9	1	0	1.238,09
33	AV. ELIAS CIRNE LIMA 30° 3'37.67"S 51° 9'28.72"O	VALMOR IMÓVEIS (51) 3336-3488	427,0	15,0	0,01	4	3	1,3	1	0	1.405,15
34	RUA BARAO DO AMAZONAS 30° 3'35.31"S 51°11'33.53"O	LIBERTAS IMOBILIARIA (51) 3022-0200	683,0	13,2	0,01	3	3	1,3	1	0	1.244,50
35	RUA TEOFILO OTONI 30° 3'46.30"S 51°11'18.72"O	LIBERTAS IMOBILIARIA (51) 3022-0200	288,0	11,5	0,01	3	2	1,3	1	0	1.106,08
36	AV. BENTO GONCALVES 30° 3'46.30"S 51°11'18.72"O	LIBERTAS IMOBILIARIA (51) 3022-0200	629,0	13,2	0,01	4	1	1,3	0	0	1.589,82
37	RUA CORONEL APARICIO BORGES 30° 4'20.28"S 51°11'40.75"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	273,0	12,1	0,01	4	3	1,3	0	0	1.978,02
38	RUA HERACLITO GRACA 30° 4'8.85"S 51°11'36.85"O	LIBERTAS IMOBILIARIA (51) 3022-0200	231,0	10,0	0,01	2	1	1,3	1	0	735,93
39	RUA CORONEL APARICIO BORGES 30° 4'19.64"S 51°11'31.30"O	LIBERTAS IMOBILIARIA (51) 3022-0200	297,0	8,0	0,01	4	3	1,3	0	0	2.020,20
40	AV. BENTO GONCALVES, 2202 30° 3'34.06"S 51°11'33.17"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	563,0	9,0	0,01	4	3	1,3	0	1	2.486,67
41	RUA DOZE DE OUTUBRO, 465 30° 3'57.97"S 51°11'23.22"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	720,0	18,0	0,01	2	1	1,3	0	0	958,33
42	RUA DOUTOR FRANCISCO DE SA BRITO 30° 3'59.94"S 51° 9'9.43"O	MAFFER IMÓVEIS (51) 3024-900	363,0	11,0	0,01	3	1	1,3	1	0	730,02

DADO	ENDEREÇO	INFORMANTE	ÁREA	TEST.	ESQ.	DIST. AVE.	TOP.	I.A.	INC. RES.	INC. COM.	VALOR UNIT. R\$
43	RUA CORONEL JOSE RODRIGUES SOBRAL 30° 3'59.31"S 51°10'52.46"	ROCCA IMÓVEIS (51) 98850-5540	968,0	17,6	0,01	2	3	1,3	0	0	1.239,66
44	RUA GUILHERME ALVES 30° 3'31.02"S 51°11'24.20"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	745,0	15,4	0,01	2	3	1,3	1	0	872,48
45	RUA SÃO LUIS 30° 35.96"S 51°12'5.50"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	682,0	10,3	0,01	2	3	1,3	0	0	2.126,09
46	RUA GUILHERME ALVES 30° 3'25.97"S 51°11'21.39"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	1.065,0	24,2	0,01	1	3	1,3	0	0	1.220,65
47	RUA BARAO DO AMAZONAS 30° 3'25.46"S 51°11'47.14"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	540,0	13,2	0,01	4	1	1,3	1	0	674,07
48	RUA ALARICO VALENCA 30° 3'52.17"S 51°10'29.46"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	528,0	13,2	0,01	2	3	1,3	1	0	803,03
49	RUA HUMBERTO DE CAMPOS 30° 3'53.04"S 51°11'55.41"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	409,0	8,8	0,01	1	1	1,3	1	0	611,24
50	RUA CORONEL JOSE RODRIGUES SOBRAL 30° 4'0.63"S 51°10'51.52"O	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	363,0	11,0	0,01	2	3	1,3	1	0	1.074,38
51	RUA CORONEL JOSE RODRIGUES SOBRAL 30° 4'6.35"S 51°10'29.58"O	CRÉDITO REAL IMÓVEIS (51)3214-1414	1.000,0	18,0	0,01	2	3	1,3	1	0	999,00
52	AV. CRISTIANO FISCHER 30° 3'6.88"S 51°10'15.96"O	CRÉDITO REAL IMÓVEIS (51)3214-1414	990,0	11,0	0,01	4	3	1,3	0	1	3.030,30
53	AV. BARAO DO AMAZONAS 30° 3'43.84"S 51°11'37.37"O	CRÉDITO REAL IMÓVEIS (51)3214-1414	700,0	13,2	0,01	4	3	1,3	0	0	1.400,00
54	AV. BENTO GONCALVES 30° 3'44.62"S 51°10'32.67"O	CRÉDITO REAL IMÓVEIS (51)3214-1414	670,0	45,0	1	4	3	1,9	0	1	3.717,58
55	RUA MARIETA 30° 3'57.21"S 51°12'8.01"O	CRÉDITO REAL IMÓVEIS (51)3214-1414	462,0	11,0	0,01	1	2	1,3	1	0	757,57
56	RUA CORONEL VILLAGRAN CABRITA 30° 3'19.44"S 51°11'34.64"O	CRÉDITO REAL IMÓVEIS (51)3214-1414	261,0	9,0	0,01	3	3	1,3	0	0	1.417,82
57	RUA GUILHERME ALVES, 1533 30° 3'39.64"S 51°11'30.87"O	FREIRE IMÓVEIS (51)3396-4466	363,0	11,0	0,01	3	3	1,3	0	0	1.033,05
58	RUA FRANCISCO BRAGA, 2055 30° 3'38.41"S 51° 9'26.61"O	FREIRE IMÓVEIS (51)3396-4466	330,0	11,0	0,01	2	2	1,3	0	0	1.289,39
59	RUA MARTINS DE LIMA, 155 30° 4'9.30"S 51°10'6.59"O	FREIRE IMÓVEIS (51)3396-4466	627,0	11,0	0,01	1	2	1,3	1	0	765,55
60	RUA PAULINHO AZURENHA, 1509 30° 4'15.21"S 51°12'0.55"O	FREIRE IMÓVEIS (51)3396-4466	360,0	12,0	0,01	2	2	1,3	0	0	1.611,11
61	RUA BARAO DO AMAZONAS, 2789 30° 3'59.67"S 51°11'51.19"O	FREIRE IMÓVEIS (51)3396-4466	532,0	13,2	0,01	4	2	1,3	1	0	1.127,81
62	RUA EUCLYDES DA CUNHA, 570 30° 3'2.21"S 51°11'45.24"O	FREIRE IMÓVEIS (51)3396-4466	296,0	8,0	1	4	3	1,3	0	1	2.027,02
63	AV. BENTO GONCALVES, 1019 30° 3'11.97"S 51°12'9.69"O	FREIRE IMÓVEIS (51)3396-4466	486,0	20,2	1	4	3	1,3	0	1	3.036,47
64	RUA NERO JOSE DA SILVA FILHO 30° 4'57.50"S 51° 9'15.52"O	FOXTER CIA IMOBILIARIA (51) 3083-7700	306,0	12,0	0,01	2	2	1,3	1	0	879,08
65	RUA DAMASCENO VIEIRA 30° 3'50.69"S 51°11'19.30"O	FOXTER CIA IMOBILIARIA (51) 3083-7700	230,0	10,0	0,01	2	3	1,3	1	0	1.391,30
66	RUA PROFESSOR CRISTIANO FISCHER 30° 3'31.57"S 51°10'9.63"O	FOXTER CIA IMOBILIARIA (51) 3083-7700	610,0	13,2	1	4	3	1,3	0	1	1.606,55
67	RUA BARAO DO AMAZONAS, 2081 30° 3'40.97"S 51°11'36.05"O	PARK IMOBILIARIA (51) 3315-1099	396,0	8,8	0,01	4	1	1,3	1	0	757,57
68	AV. ERICO VERÍSSIMO, 30°03'02.5"S 51°13'05.1"W	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	188,9	3,0	0,01	4	3	2,4	0	1	1.694,19
69	AV. ERICO VERÍSSIMO 1500, 30°03'30.2"S 51°13'03.4"W	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	1.580,0	30,0	1	4	3	2,4	0	1	4.172,22
70	AV. DOUTOR CARLOS BARBOSA, 370, 30°03'32.2"S 51°12'45.6"W	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	620,8	11,0	0,01	3	3	1,6	0	0	2.086,02
71	RUA JOÃO ALFREDO 770, 30°02'35.8"S 51°13'24.7"W	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	115,5	3,5	0,01	3	3	1,6	0	1	3.567,10
72	AV. PRAIA DE BELAS 586, 30°02'37.8"S 51°13'39.3"W	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	1.388,0	26,0	0,01	4	3	1,9	0	1	4.378,65
73	RUA JOSÉ DE ALENCAR, 1600, 30°03'33.3"S 51°12'56.7"W	LIBERTAS IMOBILIARIA (51) 3022-0200	406,0	10,0	0,01	3	3	1,9	0	1	3.940,89
74	AV. BENTO GOLÇALVES, 30°03'40.8"S 51°11'23.8"W	AUXILIADORA PREDIAL (51)3216-6100	813,0	17,6	0,01	4	3	1,9	0	0	2.570,73
75	RUA VINTE DE SETEMBRO, AZENHA, 30°03'03.1"S 51°12'53.2"W	FOXTER CIA IMOBILIARIA (51) 3083-7700	1.373,0	11,0	0,01	3	3	2,4	0	0	1.602,33
76	TRAVESSA ALEXANDRINO DE ALENCAR, 30°03'24.9"S 51°13'01.7"W	SCHNEIDER IMÓVEIS (51) 99866-1383	1.271,0	19,8	0,01	3	3	2,4	0	0	1.966,96
77	AV. OSCAR PEREIRA, 30°03'08.8"S 51°12'43.8"W	BRIDGE IMÓVEIS (51)3014-9600	2.000,0	25,0	1	4	3	1,9	0	0	1.600,00
78	AV. PROTÁSIO ALVES, 30°02'24.9"S 51°09'43.0"W	DUCATI IMÓVEIS (51)3181-0690	1.190,0	30,0	1	4	3	1,9	0	0	3.109,24
79	AV. CEARÁ, 30°00'16.1"S 51°11'33.8"W	VR IMÓVEIS (51) 99280-9191	700,0	10,0	0,01	4	3	1,3	0	1	3.142,85
80	AV. PROTÁSIO ALVES, 30°02'25.1"S 51°09'41.3"W	NOBLESSE PORTO ALEGRE (51) 3014-0900	2.958,0	39,0	0,01	4	3	1,9	0	0	3.110,21
81	AV. SATURINO DE BRITO, 30°02'22.6"S 51°09'14.5"W	LIBERTAS IMOBILIARIA (51) 3022-0200	611,2	13,2	0,01	4	3	1,3	0	0	2.945,22
82	RUA CORREIA LIMA, 30°04'04.2"S 51°13'28.3"W	LIBERTAS IMOBILIARIA (51) 3022-0200	3.386,0	100,0	1	4	3	1,3	0	0	2.953,33
83	AV. CORONEL LUCAS DE OLIVEIRA, 30°02'35.7"S 51°11'42.3"W	MAFFER IMÓVEIS (51) 3024-9000	325,0	8,8	0,01	4	3	1,6	0	1	4.153,85
84	AV. SERTORIO, 29°59'51.6"S 51°08'44.4"W	GARCIA IMÓVEIS (51) 3014-9000	2.658,0	100,0	0,01	4	2	1,3	0	1	3.197,89

## 6.4.2. Descrição das Variáveis e Intervalo de Variações

As variáveis estudadas e adotadas para este trabalho de avaliação seguem descritas abaixo.

### 6.4.2.1. Variável Dependente

#### **Valor Unitário**

Variável dependente do tipo **quantitativa**. Representa o valor em reais por metro quadrado do imóvel. (R\$/m<sup>2</sup>).

### 6.4.2.2. Variáveis Independentes

#### **Área do Terreno**

Variável independente do tipo **quantitativa** apresenta crescimento **negativo**. Indica a área total do terreno averbada na matrícula total do imóvel, em m<sup>2</sup>. **OBS.** A área do terreno é empírica por nós calculada conforme medidas da matrícula e vista aérea do GOOGLE. Pode haver pequena diferença que não invalida a avaliação.

#### **Testada**

Variável independente do tipo **Quantitativa** apresenta crescimento **positivo**.

Frente do terreno para a via pública, em metros.

#### **Esquina**

Variável independente do tipo **Dicotômica Isolada** apresenta crescimento **negativo**.

Imóvel em esquina =1; outra situação =0;

## ***Distância para a Avenida***

Variável independente do tipo **Quantitativa** apresenta crescimento **positivo**.

Medida na seguinte escala: 4 = Na Avenida; 3 = Até 200 m; 2 = Entre 201 e 400 m. 1 = A partir de 401 m.

## ***Topografia***

Variável independente do tipo **Código Alocado** apresenta crescimento **positivo**.

Medida de topografia do terreno, sendo Plano e/ou aclive para os fundos em até 5% = 3; Aclive para os fundos entre 5 e 10% = 2; Abaixo do greide, declive para os fundos e aclive para os fundos maior que 10% = 1.

## ***Índice Construtivo (IA)***

Variável independente do tipo **Quantitativa** apresenta crescimento **positivo**. Potencial construtivo definido pelas posturas municipais.

## ***Incorporação Residencial***

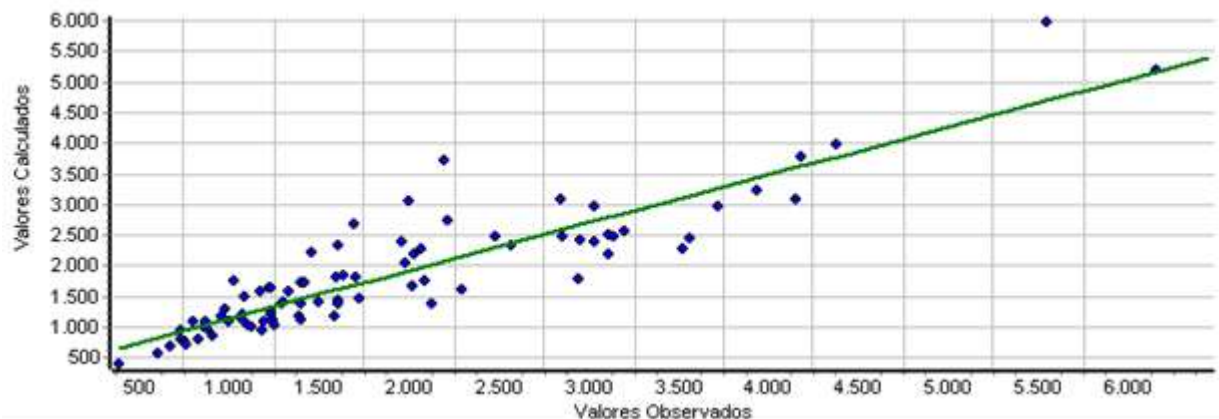
Variável independente do tipo **Dicotômica em grupo** apresenta crescimento **negativo**. Vocação de incorporação residencial =1. Outra vocação = 0. Se Incorporação Mista, então Incorporação Residencial e Incorporação Comercial = 0.

## ***Incorporação Comercial***

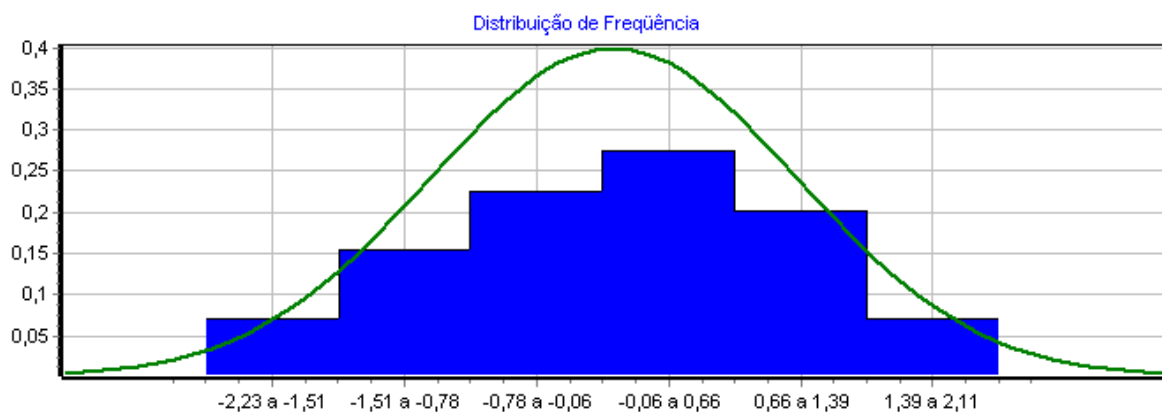
Variável independente do tipo **Dicotômica em grupo** apresenta crescimento **positivo**. Vocação de incorporação Comercial =1. Outra vocação = 0. Se Incorporação Mista, então Incorporação Residencial e Incorporação Comercial = 0.

## 6.4.3. Tratamento de Dados – Regressão Linear

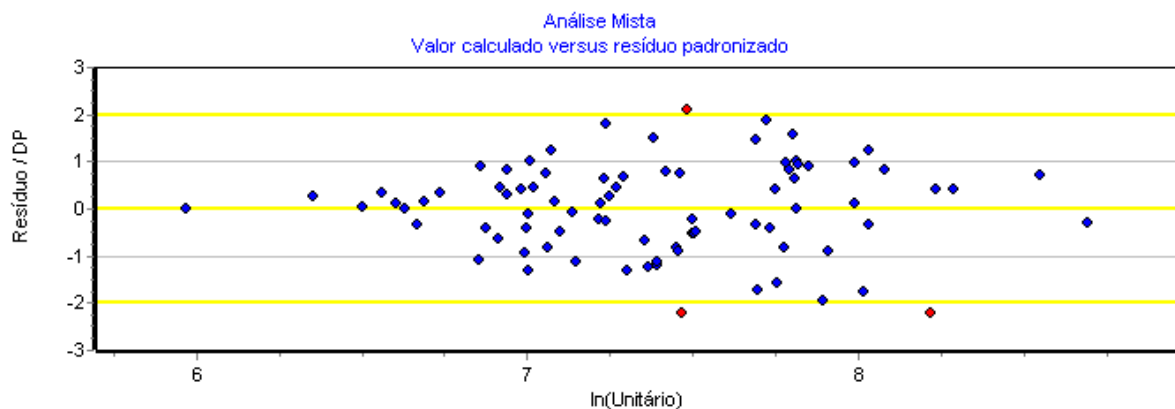
### 6.4.3.1. Gráficos de Valores Calculados x Observados



**Gráfico de Aderência (Valor Observado x Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados x Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados x Resíduos Padronizados**

## 6.4.4. Resultados estatísticos

### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 95	Total : 13
Utilizados : 84	Utilizadas : 9
Outlier : 3	Grau Liberdade : 75

\*\*\*Outliers foram validados pela matemática de cook e pelo teste de aut o-regressão e não são influenciadores no modelo matemático, desta forma foram mantidos no modelo

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

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,91401	Total : 25,66515
Determinação : 0,83541	Residual : 404755187,19348
Ajustado : 0,81786	Desvio Padrão : 0,23732

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 47,58601	D-Calculado : 2,31300
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	96

### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 855,467674 * X_1^{-0,214183} * X_2^{0,436090} * 2,718^{(-0,211248 * X_3)} * X_4^{0,173594} * 2,718^{(0,202464 * X_5)} * X_6^{0,527662} * 2,718^{(-0,395189 * X_7)} * 2,718^{(0,479275 * X_8)}$$

### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 1889,47	Coefic. Aderência : 0,80760
Varição Total : 107289381,15	Varição Residual : 20642643,78
Variância : 1277254,54	Variância : 275235,25
Desvio Padrão : 1130,16	Desvio Padrão : 524,63

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,81786)
X <sub>1</sub> Área terreno	ln(x)	-3,91	0,02	0,78359
X <sub>2</sub> Testada	ln(x)	6,50	0,01	0,71908
X <sub>3</sub> Esquina	x	-2,82	0,61	0,80114
X <sub>4</sub> Dist.Avenida	ln(x)	2,43	1,73	0,80606
X <sub>5</sub> Topografia	x	4,57	0,01	0,77018
X <sub>6</sub> IA Base	ln(x)	3,42	0,10	0,79223
X <sub>7</sub> Inc.Residencial	x	-5,89	0,01	0,73700
X <sub>8</sub> Inc.Comercial	x	6,60	0,01	0,71591

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área terreno	Testada	Esquina	Dist.Avenida	Topografia	IA Base	Inc. Residencial	Inc. Comercial	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		73	16	13	28	12	26	18	41
X <sub>2</sub>	ln(x)	70		38	8	28	23	28	45	60
X <sub>3</sub>	x	19	32		13	11	13	27	28	31
X <sub>4</sub>	ln(x)	10	16	19		25	11	5	6	27
X <sub>5</sub>	x	12	7	8	9		2	10	11	47
X <sub>6</sub>	ln(x)	2	4	11	31	32		9	23	37
X <sub>7</sub>	x	-15	-19	-25	-32	-37	-32		18	56
X <sub>8</sub>	x	-13	-12	16	35	33	23	-40		61
Y	ln(y)	8	29	16	46	55	49	-68	63	

## 6.4.5. Resultados Obtidos e Justificativas do Resultado

### ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área terreno	1.288,96	Averbada na matrícula		115,50	3.386,00
Testada	33,00	Averbada na matrícula		3,00	100,00
Esquina	0,01	Terreno meio de quadra		0,01	1,00
Dist. Avenida	4,0	Na avenida		1,00	4,00
Topografia	3,0	Plano		1,00	3,00
IA Base	2,4	Conforme Plano Diretor		1,00	2,40
Inc.Residencial	0,0	Incorporação Mista		0,00	1,00
Inc.Comercial	0,0	Incorporação Mista		0,00	1,00
<b>Unitário</b>	<b>3.135,16</b>	Adotado Tendência Central		390,39	6.153,84

### INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.777,98	<b>3.135,16</b>	3.538,27	-11,39%	12,86%	24,25%
Predição (80%)	2.256,30	<b>3.135,16</b>	4.356,35	-28,03%	38,95%	66,98%
Campo de Arbitrio	2.664,89	<b>3.135,16</b>	3.605,43	-15,00%	15,00%	30,00%

### INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	3.580.705,10	4.041.095,83	4.560.688,50
Predição (80%)	2.908.280,45	4.041.095,83	5.615.160,90
Campo de Arbitrio	3.434.936,61	4.041.095,83	4.647.255,05

### VALOR UNITÁRIO ARBITRADO R\$ 3.135,16

Justificativa: Adotado o valor da tendência central conforme a NBR 14.653.

### VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 4.040.000,00 (quatro milhões e quarenta mil reais)**

### INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	3.580.705,10
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>4.040.000,00</b>
Máximo (R\$):	4.560.688,50

### CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,25 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

## **7. ENCERRAMENTO**

***Avaliamos o imóvel em R\$ 4.040.000,00 (QUATRO MILHÕES E QUARENTA MIL REAIS) com data de referência de avaliação em 16 de janeiro de 2024.***

Encerramos o presente laudo de avaliação de imóvel, composto por 29 (vinte e nove) páginas, sendo esta página assinada pelos autores do trabalho.

Também são partes integrantes do presente laudo de avaliação os anexos do item 8.

Esse é nosso Laudo de Avaliação.

Santo Ângelo, 30 de janeiro de 2024.

***João da Jornada Fortes Filho***

Arquiteto CAU – A 52256-2  
Especialista em Engenharia de  
Avaliações e Perícias

***João da Jornada Fortes Neto***

Engenheiro Civil - CREA RS 214.992  
Especialista em Gerenciamento de  
Obras, Qualidade e Desempenho da  
Construção

## 8. ANEXOS

### 8.1. Anexo 01 – Relatório Fotográfico



*Vista logradouro*



*Vista logradouro*



*Vista Frontal do imóvel*



*Vista Interna do terreno*



*Vista aérea do terreno*



*Vista aérea do terreno*

## 8.2. Matrícula nº 66.149 de teor completo

Página 01

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA**  
*Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes*  
Registradora

### CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere: **CNM: 099242.2.0066149-88**

66.149 MATRÍCULA		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE</b> <b>LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL</b>	FLS.	MATRÍCULA
	PORTO ALEGRE.	07 de agosto <i>2007</i> de 1.984	1	66.149
<p><b>Imóvel:</b> O prédio de alvenaria, à Avenida Bento Gonçalves nº 188, com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno que mede 33m00 de frente à Avenida Bento Gonçalves, lado par, a Leste do prédio - nº 186 da dita Avenida, da qual dista 54m70 confrontando pelo lado Nproeste na extensão de 56m05 e pelo outro lado Norte na extensão de 22m42, com imóvel que é ou foi de Dalila Rocha Gassen e pelo outro lado a Sueste on de mede 41m33, divide-se com o terreno da sucessão de Antero Henrique da Silva.</p> <p><b>Quarteirão:</b> Avenidas Bento Gonçalves, Princesa Isabel, João Pessoa e rua Domingos Crescêncio.</p> <p><b>Saírio:</b> Azeeha.</p> <p><b>Procedência:</b> 3-DB, fls. 208 sob nº 109295, de 15.06.72.</p> <p><b>Proprietários:</b> Lauro Marques da Veiga Lima, aposentado, sm. Yves Margarida da Veiga Lima, de lar, brasileiros, domiciliados e residentes n/Capital, CPF. 001.343.930/33 e 237.883.720/87, respectivamente; Vicente Leonetti, aposentado, sm. Joanna Ajaiva Leonetti, de lar, brasileiros, domiciliados e residentes n/Capital, CPF. 001.544.070/20.</p> <p>A escr. <i>02/02/84</i></p>				
<p><b>R.1/ 66.149</b> <b>COMPRA E VENDA</b> <b>Prot. 143477</b> Escritura de compra e venda, lavrada no 99 Tabelionato desta Capital, em 14.06.84, à fls. 179v/180 do livro 69.</p> <p><b>Adquirente:</b> Sérgio Spritzer, brasileiro, médico, domiciliado e residente n/Capital, CPF. 199.815.250/68, casado com Eliane Spritzer; Nelson Spritzer, brasileiro, médico, domiciliado e residente n/Capital, CPF. 199.318.370/87, casado com Thays Suslik Spritzer; Luis Roberto Turquenitch, brasileiro, maior, engenheiro mecânico, domiciliado e residente n/Capital, CPF. 283.849.110/33; Renato Turquenitch, brasileiro, arquiteto, domiciliado e residente n/Capital, CPF. 280.381.170/15, casado com Lucia Beatriz Bastos Turquenitch, pelo regime da total separação de bens. Transmitedor: Os casais Lauro Marques da Veiga Lima e Vicente Leonetti. Valor: Cr\$ 30.000.000,00 <b>Av. Fiscal: Cr\$ 94.478.000,00</b></p> <p>Em 07.08.84. - A escr. <i>02/02/84</i></p>				
<p><b>Av.2/66.149</b> <b>SEPARAÇÃO JUDICIAL</b> <b>Prot. 184.684</b></p> <p>Conforme formal de partilha passado pelo 5º Cartório de Família e Sucessões desta Capital, em 29.09.86, devidamente homologado, extraído dos autos da separação judicial de Sérgio Spritzer e Eliane Spritzer, onde foi partilhada a fração ideal de 25% do imóvel desta matrícula, na avaliação de Cr\$ 722.288,00 a Sérgio Spritzer, separado judicialmente, sendo que a conjuge mulher voltará a usar seu nome de solteira, Eliane Goldstein.</p> <p>Em 06.07.1987. <b>Escriv. <i>Adriana Silva</i></b> <i>Jorge J...</i></p>				
<p><b>Av.3 - 66.149 - REGIME DE BENS:</b> De acordo com o Requerimento datado de 05/08/2008 e Certidão do Assento de Casamento nº</p> <p style="text-align: right;"><i>Ruf.</i></p>				

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.

...continuação

CNM: 099242.2.0066149-88



REGISTRO DE IMOVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE  
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
1v	66149

4196, à fl. 223F do Livro B-8 do Registro Civil das Pessoas Naturais da 4ª Zona desta cidade, datada de 09/09/2008, realizado em 25/11/1978, Nelson Spritzer e Thays Suslik Spritzer casaram-se pelo regime da **comunhão parcial de bens**, na vigência da Lei 6.515/77. Protocolo nº 447538 do Livro 1, em 21/08/2008.

Usu:27 Em 12/09/2008

*Regina de Fátima Marques Fernandes*  
Registadora

RS 38,00 + Processamento Eletrônico: RS 2,30 + SELC: 0470.04.0800007.04872 RS 0,50, 0470.01.0800013.00443 RS 0,20

**Av.4 - 66.149 - CASAMENTO:**

De acordo com o Requerimento datado de 05/08/2008 e Certidão do Assento de Casamento nº 25.262, à fl. 204 do Livro B-042 do Registro Civil das Pessoas Naturais da 1ª Zona desta cidade, datada de 25/06/2008, arquivados neste Serviço, Luiz Roberto Turquenitch ~~casou~~, em 01/06/1991, com Gisele Rita Yarochevsky, a qual continuou a usar o nome de solteira, ou seja, Gisele Rita Yarochevsky. Casamento realizado pelo regime da **comunhão parcial de bens**, na vigência da Lei 6.515/77.

Protocolo nº 447539 do Livro 1, em 21/08/2008.

Usu:27 Em 12/09/2008

*Regina de Fátima Marques Fernandes*  
Registadora

RS 38,00 + Processamento Eletrônico: RS 2,30 + SELC: 0470.04.0800007.04874 RS 0,50, 0470.01.0800013.00443 RS 0,20

**Av.5 - 66.149 - REGIME DE BENS:**

De acordo com o Requerimento datado de 05/08/2008 e Certidão do Assento de Casamento nº 10866, à fl. 260V do Livro B-19 do Registro Civil das Pessoas Naturais da 4ª Zona desta cidade, datada de 25/06/2008, realizado em 27/06/1983, Renato Turquenitch e Lucia Beatriz Bastos Turquenitch casaram-se pelo regime da **separação total de bens**, na vigência da Lei 6.515/77.

Protocolo nº 447540 do Livro 1, em 21/08/2008.

Usu:27 Em 12/09/2008

*Regina de Fátima Marques Fernandes*  
Registadora

RS 38,00 + Processamento Eletrônico: RS 2,30 + SELC: 0470.04.0800007.04876 RS 0,50, 0470.01.0800013.00443 RS 0,20

**Av.6 - 66.149 - COMPRA E VENDA:**

**Transmitentes:** Sérgio Spritzer, brasileiro, separado judicialmente, médico, CI nº 8015480315-SJS/RS, CPF nº 199.915.250-68, residente e domiciliado nesta cidade; Nelson Spritzer, médico, CI nº 3003839333-SJS/RS, CPF nº 199.218.370-87, e sua esposa Thays Suslik Spritzer, médica, CI nº 7003839491, CPF nº 349.627.270-87, casados pelo regime da **comunhão parcial de bens**, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade; Luiz Roberto Turquenitch, engenheiro mecânico, CI nº 9000595943-SSP/RS, CPF nº 283.849.110-53, casado pelo regime da **comunhão parcial de bens**.

TSA - 8278

CONTINUA A FOLHAS N.º 02


Continua na página 03






...continuação

CNM: 099242.2.0066149-88

66.149 MATRÍCULA		<b>ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL</b>	
		COMARCA DE PORTO ALEGRE	
		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA</b>	
		<b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>	
		FICHA	MATRÍCULA
Porto Alegre, 24 de janeiro de 2024		03	66.149
<p>Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 4627366, em 05/03/2018, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, Bento 188 Empreendimentos Imobiliários Ltda, passou a denominar-se <b>BENTO 188 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SP LTDA.</b></p> <p>Protocolo nº 635.618 do Livro 1, em 23/01/2024</p> <p>Em 24/01/2024</p> <p><i>Bol. Raui Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto</p>			
<p>Uso: 41</p> <p>Emolumentos: R\$ 109,80 - Selo: 0470.04.2300005.79345 (R\$ 4,40), Processamento Eletrônico: R\$ 8,80 Selo: 0470.01.2300000.24151 (R\$ 1,80)</p>			

CONTINUA NO VERSO

 A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjra.jus.br/aeodigital/consulta> Chave de autenticidade para consulta 009242 53 2024 00635618 51

**O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.**  
Porto Alegre, 26 de janeiro de 2024.

*Cristiano do Valle*  
Escrivente Autorizado

Emolumentos: R\$ 30,00 Selo: 0470.04.2300005.19710 R\$ 4,40; 2024 - Busca R\$ 12,30 Selo: 0470.01.2400001.03461 R\$ 3,80; 2024 - Processamento eletrônico R\$ 8,60 Selo: 0470.01.2300006.24927 R\$ 1,80; Total: R\$ 65,50 14:05

Registro de Imóveis do 2º Grau - registro de imóveis do 2º Grau - registro de imóveis do 2º Grau - registro de imóveis do 2º Grau - registro de imóveis do 2º Grau - registro de imóveis do 2º Grau - registro de imóveis do 2º Grau - registro de imóveis do 2º Grau - registro de imóveis do 2º Grau - registro de imóveis do 2º Grau  
Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risegundazonapoa.com

## 8.3. Anexo 02 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



ART Número  
12990610

Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

### Contratado

Carteira: RS214992	Profissional: JOÃO DA JORNADA FORTES NETO	E-mail: joao@jornadafortes.com.br
RNP: 2215018925	Título: Engenheiro Civil	
Empresa: JORNADA SERVIÇOS TÉCNICOS LTDA		Nr.Reg.: 215219

### Contratante

Nome: BENTO 188 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	E-mail:
Endereço: AVENIDA CARLOS GOMES 700 CJ 1112	Telefone: CPF/CNPJ: 16589767000138
Cidade: PORTO ALEGRE	Bairro.: BOA VISTA CEP: 90480000 UF:RS

### Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: BENTO 188 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CPF/CNPJ: 16589767000138
Endereço da Obra/Serviço: Avenida BENTO GONÇALVES 188	CEP: 90480000 UF:RS
Cidade: PORTO ALEGRE	Bairro: PARTENON
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(R\$): 3.500,00 Honorários(R\$): 3.500,00
Data Início: 01/12/2023 Prev.Fim: 31/01/2024	Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	1,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 24/01/2024

Sto ângelo, 24/01/2024 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima  JOÃO DA JORNADA FORTES NETO Profissional	De acordo BENTO 188 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA Contratante
--	---	---

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.