



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE – PREFEITURA DE SÃO LEOPOLDO /RS

OBJETO: TERRENO E BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA RUA DA PRAIA Nº68, RIO DOS SINOS, SÃO LEOPOLDO, RS

FINALIDADE: VALOR DE MERCADO

OBJETIVO: COMPRA E VENDA

DATA DA VISTORIA: 6 DE AGOSTO DE 2019

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO SEGUNDO ABNT NBR 14653-2: FUNDAMENTAÇÃO I

GRAU DE PRECISÃO: I

REFERÊNCIAS DE VALORES DOS IMÓVEIS: AGOSTO DE 2019

DATA: 12 DE AGOSTO DE 2019

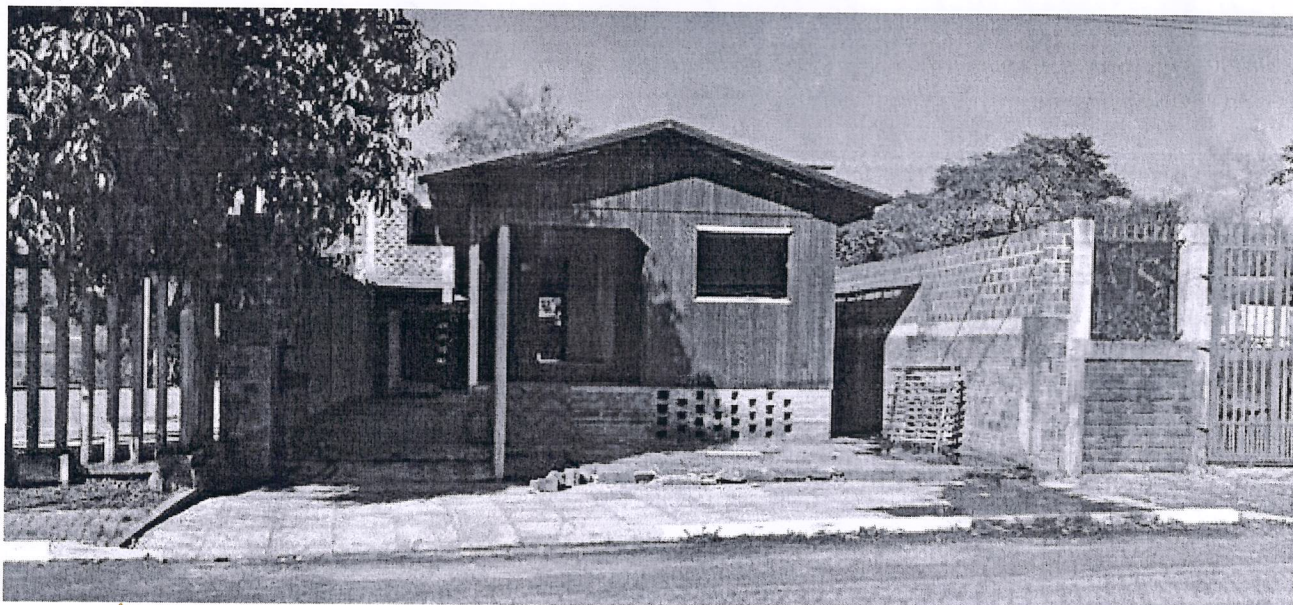


Imagem 1. Vista Fachada Principal



2. APRESENTAÇÃO:

Trata este trabalho de fornecer o valor de mercado para compra e venda de terreno e benfeitorias considerando o valor de agosto de 2019.

Rafaela Ritter dos Santos, arquiteta CAU nº A31442-0, em conformidade com a Lei Federal Nº 12.378/2010 e Resolução CAU/BR Nº21/2012 que regula o exercício da profissão do Arquiteto e define as atribuições desses profissionais em suas diversas modalidades, que atribui a emissão de laudos de avaliação a estes profissionais, vem apresentar este laudo.

3. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

Para elaboração da presente avaliação foram consultados todos os materiais fornecidos pelo cliente, a matrícula nº65043, do Registro de Imóveis de São Leopoldo e análise "in loco". Ainda foram feitas consultas na Norma NBR 14653-2 que trata da "Avaliação de bens" tendo em vista buscar condições de efetuar o trabalho levando-se em consideração todos os dados e informações de interesse no presente caso. Pressupõe-se que todos os documentos estão corretos e livres de ônus. As áreas das edificações não estão averbadas na matrícula. As áreas discriminadas individualmente abaixo, no item 6, foram medidas expeditamente via Google Earth.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Esta é uma região predominantemente residencial.

O imóvel em questão possui fácil acesso, uma vez que está localizado próximo de avenidas importantes como Avenida Caxias do Sul e BR-116, e também próximo ao centro da cidade.

Região com terreno plano e alagável, uma vez que encontra-se na beira do rio dos sinos.

O imóvel em questão está inserido na Macrozona Urbana no Setor de estruturação prioritário, com índice de aproveitamento igual a 1,5.



5. LOCALIZAÇÃO:



Imagem 2. Vista aérea da região

Quanto à localização do imóvel avaliando: trata-se de predominantemente residencial, com infra-estrutura urbana completa, compreendendo:

- pavimentação
- meio-fio
- rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública
- rede de distribuição de água potável
- rede de captação de esgoto pluvial
- rede de captação de esgoto cloacal
- rede de telefonia
- serviços de utilidade pública como correio, coleta de lixo, segurança, transporte coletivo, além de estabelecimentos de comércio e lazer.



6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL EM QUESTÃO:

6. 1 Vistoria:

Foi realizada detalhada vistoria ao local com o intuito de colher informações que possam ser de interesse na formação do valor de avaliação do imóvel, como localização, acessos, padrão construtivo, conservação da edificação, uso preferencial, e outros de natureza semelhante. A vistoria foi realizada no dia 6 de Agosto pela Arq. Rafaela Ritter dos Santos juntamente com a Sr. Fernando e Sra. Helena Cardoso, servidores da Secretaria.

6. 2 Imóvel:

Trata-se de um terreno plano, junto à beira do Rio dos Sinos, com vegetação junto aos fundos. Há nele uma casa de madeira, já em processo de demolição, pois está sem as esquadrias e sem o telhado. Nos fundos à esquerda de quem olha de frente há edificado uma garagem de alvenaria com escada em concreto que leva para o que seria o segundo pavimento. Há também uma construção em alvenaria à direita de quem olha de frente para o imóvel, composto de duas peças.

Abaixo segue a descrição de cada ambiente:



Casa de madeira:



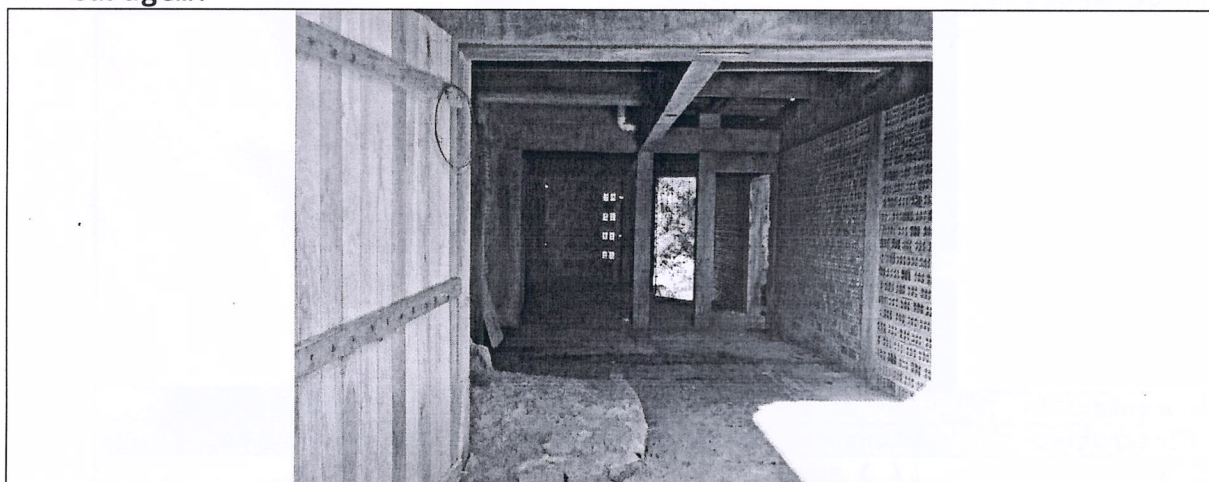
Idade aparente: 25	Nº de pavimentos: 1	Área construída: 67m2
Padrão Construtivo	Conservação	Tipo de construção
() mínimo	() novo	() alvenaria
(x) baixo	() entre novo e regular	(x) madeira
() normal/baixo	() regular	() mista
() normal	() entre regular e reparos simples	() concreto
() normal/alto	() reparos simples	() outros
() alto	() entre reparos simples e importantes	
() luxo	(x) reparos importantes	
(x) outros- preço por m2 de casa de madeira na região	() entre reparos importantes e sem valor	
BDI arbitrado: 10%	() sem valor	

Material utilizado:

Piso	Forro	Telhado	Esquadrias		Rev. Fachadas
			Janelas	Portas	
(x) madeira	(x) madeira	() cerâmica			(x) pintura
() lajota	() laje	(X) fibro cimento ond.	() alumínio	() alumínio	() tijolo à vista
(x) cerâmica	() gesso	() fibro cimento estrut.	() ferro	() ferro	() fulget
() basalto	() PVC	() alumínio	() madeira	() madeira	() cerâmica
() granitina	() placas acústicas	() galvanizado	() PVC	() PVC	(x) madeira
() vinílico	(X) sem forro	() laje	() outros	() outros	() vidro
() carpete	() outros	() capim			() pedra
(X) cimento		() telha de zinco			() reboco chapiscado
() outros		() outros			() outros

OBS: Divisão interna: varanda, sala e cozinha, churrasqueira, banheiro e 2 dormitórios

Garagem:



Idade aparente: 5	Nº de pavimentos: 1	Área construída: 20m2
Padrão Construtivo	Conservação	Tipo de construção
<input type="checkbox"/> mínimo	<input type="checkbox"/> novo	<input checked="" type="checkbox"/> alvenaria
<input type="checkbox"/> baixo	<input type="checkbox"/> entre novo e regular	<input type="checkbox"/> madeira
<input checked="" type="checkbox"/> normal/baixo	<input checked="" type="checkbox"/> regular	<input type="checkbox"/> mista
<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> entre regular e reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> concreto
<input type="checkbox"/> normal/alto	<input type="checkbox"/> reparos simples	<input type="checkbox"/> outros
<input type="checkbox"/> alto	<input type="checkbox"/> entre reparos simples e importantes	
<input type="checkbox"/> luxo	<input type="checkbox"/> reparos importantes	
<input type="checkbox"/> outros-	<input type="checkbox"/> entre reparos importantes e sem valor	
BDI arbitrado: 10%	<input type="checkbox"/> sem valor	

Material utilizado:

Piso	Forro	Telhado	Esquadrias		Rev. Fachadas
<input type="checkbox"/> madeira	<input type="checkbox"/> madeira	<input type="checkbox"/> cerâmica	Janelas	Portas	<input type="checkbox"/> pintura
<input type="checkbox"/> lajota	<input checked="" type="checkbox"/> laje	<input type="checkbox"/> fibro cimento ond.	<input type="checkbox"/> alumínio	<input type="checkbox"/> alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> tijolo à vista
<input type="checkbox"/> cerâmica	<input type="checkbox"/> gesso	<input type="checkbox"/> fibro cimento estrut.	<input type="checkbox"/> ferro	<input type="checkbox"/> ferro	<input type="checkbox"/> fulget
<input type="checkbox"/> basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> alumínio	<input type="checkbox"/> madeira	<input type="checkbox"/> madeira	<input type="checkbox"/> cerâmica
<input type="checkbox"/> granitina	<input type="checkbox"/> placas acústicas	<input type="checkbox"/> galvanizado	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> madeira
<input type="checkbox"/> vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> sem forro	<input checked="" type="checkbox"/> laje	<input type="checkbox"/> outros	<input type="checkbox"/> outros	<input type="checkbox"/> vidro
<input type="checkbox"/> carpete	<input type="checkbox"/> outros	<input type="checkbox"/> capim			<input type="checkbox"/> pedra
<input checked="" type="checkbox"/> cimento		<input type="checkbox"/> telha de zinco			<input type="checkbox"/> reboco chapiscado
<input type="checkbox"/> outros		<input type="checkbox"/> outros			<input type="checkbox"/> outros

OBS: Divisão interna: garagem e espera para banheiro no pavimento superior



Peças nos fundos:



Idade aparente: 25	Nº de pavimentos: 1	Área construída: 20m2
Padrão Construtivo	Conservação	Tipo de construção
<input checked="" type="checkbox"/> mínimo	<input type="checkbox"/> novo	<input checked="" type="checkbox"/> alvenaria
<input type="checkbox"/> baixo	<input type="checkbox"/> entre novo e regular	<input type="checkbox"/> madeira
<input type="checkbox"/> normal/baixo	<input type="checkbox"/> regular	<input type="checkbox"/> mista
<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> concreto
<input type="checkbox"/> normal/alto	<input type="checkbox"/> reparos simples	<input type="checkbox"/> outros
<input type="checkbox"/> alto	<input type="checkbox"/> entre reparos simples e importantes	
<input type="checkbox"/> luxo	<input type="checkbox"/> reparos importantes	
<input type="checkbox"/> outros-	<input checked="" type="checkbox"/> entre reparos importantes e sem valor	
BDI arbitrado: 10%	<input type="checkbox"/> sem valor	

Material utilizado:

Piso	Forro	Telhado	Esquadrias		Rev. Fachadas
			Janelas	Portas	
<input type="checkbox"/> madeira	<input checked="" type="checkbox"/> madeira	<input type="checkbox"/> cerâmica			<input type="checkbox"/> pintura
<input type="checkbox"/> lajota	<input type="checkbox"/> laje	<input checked="" type="checkbox"/> fibro cimento ond.	<input type="checkbox"/> alumínio	<input type="checkbox"/> alumínio	<input type="checkbox"/> tijolo à vista
<input checked="" type="checkbox"/> cerâmica	<input type="checkbox"/> gesso	<input type="checkbox"/> fibro cimento estrut.	<input type="checkbox"/> ferro	<input type="checkbox"/> ferro	<input type="checkbox"/> fulget
<input type="checkbox"/> basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> alumínio	<input type="checkbox"/> madeira	<input type="checkbox"/> madeira	<input type="checkbox"/> cerâmica
<input type="checkbox"/> granitina	<input type="checkbox"/> placas acústicas	<input type="checkbox"/> galvanizado	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> madeira
<input type="checkbox"/> vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> sem forro	<input type="checkbox"/> laje	<input type="checkbox"/> outros	<input type="checkbox"/> outros	<input type="checkbox"/> vidro
<input type="checkbox"/> carpete	<input type="checkbox"/> outros	<input type="checkbox"/> capim			<input type="checkbox"/> pedra
<input type="checkbox"/> cimento		<input type="checkbox"/> telha de zinco			<input checked="" type="checkbox"/> reboco chapiscado
<input type="checkbox"/> outros		<input type="checkbox"/> outros			<input type="checkbox"/> outros

OBS: Divisão interna: 2 dormitórios



8. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação é orientada no sentido de fornecer informações sobre valor de mercado do imóvel em questão, na cidade de São Leopoldo, tendo como base o valor de agosto de 2019.

9. OBJETIVO DO TRABALHO

É objetivo do trabalho avaliatório a determinação do *valor de mercado* do imóvel, conforme conceitos normativos que regem a matéria na área de avaliações de bens, na Rua da Praia nº68, na cidade de São Leopoldo/RS.

10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Trata-se de uma zona de uso predominantemente residencial, possui fácil acesso visto que está próximo ao centro da cidade, BR-116 e Avenida Caxias do Sul, mas um pouco desvalorizada por ser uma área alagável, na beira do rio dos sinos. Devido à crise econômica que o país atravessa o mercado imobiliário no geral está desaquecido, de formas, que, a liquidez do imóvel pode ser considerada baixa.

11. DIRETRIZES TÉCNICAS

A presente avaliação foi procedida com atendimento às prescrições contidas na **NBR-14653 - 2 - Norma para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos**, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas; com obediência à Lei Federal Nº 5.194. de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo e, ainda, de acordo com as diretrizes da Resolução nº 218 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que define as atribuições desses profissionais em suas diversas modalidades.

11.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A presente avaliação também foi procedida com a utilização do Método Evolutivo, para fazer uma relação com os valores obtidos, conforme segue roteiro abaixo:



11.1.1 - Método evolutivo:

11.1.2 - 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:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel:

VT é o valor do terreno:

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

11.1.3 - 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.

11.1.4 - Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação dos 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.



12 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

12.1 SELEÇÃO DAS VARIÁVEIS

Na determinação do valor do terreno foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em que o valor de um bem é estimado pela sua comparação com outros de natureza e características semelhantes ou assemelháveis. É condição fundamental para utilização deste método, a existência de um conjunto de dados que possa estatisticamente ser considerado como uma amostra do mercado do imóvel em avaliação.

Nesse sentido, foi realizada uma pesquisa de terrenos, tendo sido, em decorrência, constituída uma amostra com 24 dados de comparação, identificados e confiáveis.

Apesar da semelhança entre os imóveis componentes da amostra, restam características heterogêneas entre os mesmos, que necessitam passar por tratamento adequado para obter a sua homogeneização, visando retirar as discrepâncias entre as características de cada imóvel componente da amostra e do imóvel avaliando.

Assim, no sentido de alcançar maior precisão e confiabilidade no trabalho avaliatório, no presente caso a homogeneização foi realizada baseada em Inferência Estatística, com utilização de Regressões Múltiplas, que visam determinar o valor de uma variável desconhecida, chamada dependente, em função das relações que a mesma possa ter com outras variáveis, estas conhecidas, chamadas independentes, responsáveis pela sua formação.

As variáveis utilizadas para o cálculo foram:

Variável Dependente (o que precisamos descobrir) :

- Vunit: valor unitário em R\$/m².

Variáveis Independentes (são as variáveis mais usuais que nos farão descobrir o valor) :

- Valor: Valor total imóvel em R\$ (Quantitativa) - variável não utilizada no modelo.

- área: área total terreno em m² (quantitativa)



- IA: Índice de aproveitamento construtivo máximo conforme plano Diretor da Cidade (Proxy)
- local: (código alocado) atratividade comercial quanto a localização do imóvel em:
1= rua
2= avenida
3= corredor de desenvolvimento
- renda: Rendimento nominal médio mensal dos domicílios particulares permanentes conforme IBGE 2010E (Proxy)

12.3 Análise do Modelo

Com utilização das variáveis acima, foram analisados diferentes modelos matemáticos representativos da equação de formação do valor, em que foram realizados todos os testes exigidos para o enquadramento dos elementos de comparação e das variáveis nas exigências normativas para o caso.

Para a avaliação do imóvel foi adotada a equação abaixo:

$$\text{vunit} = 3591,4143 - 75,856981 * \ln(\text{area}) - 404,99858 * 1/\text{IA} + 162,33547 * \text{local} - 5716291,8 * 1/\text{renda}$$

Indicando que o valor unitário diminui quanto maior for a "área" e aumenta com a variável "IA", "local" e "renda", o que confirma o comportamento normal do mercado de apartamentos. Diante disso, o modelo utilizado pode ser considerado logicamente coerente e adequado na determinação do valor de avaliação.

12.4 Coeficientes de Correlação e Determinação

O **Coeficiente de Correlação, R**, indica a intensidade da relação entre a variável dependente e as diversas variáveis independentes utilizadas no modelo, representando um número abstrato, sem dimensão. No presente caso, o Coeficiente de Correlação foi:

$$R = 0,952952$$



o que indica uma fortíssima correlação entre as variáveis.

O **Coefficiente de Determinação**, por outro lado, define o percentual do valor que é explicado pelo modelo de regressão, tendo um sentido físico, numérico.

No presente caso foi:

$$R^2 = 0,888773$$

indica que 88,87 % do valor são explicados pelo modelo de regressão, devendo os 11,13% restantes serem atribuídos a variáveis de menor importância não consideradas no modelo, a falhas de amostragem e a causas aleatórias diversas, comuns em trabalhos dessa natureza.

12.5 Testes de Hipóteses

Os **Testes de Hipóteses** são realizados para verificar a probabilidade de os coeficientes que multiplicam cada variável independente, b_i , serem iguais a zero, o que significaria que as variáveis correspondentes não seriam importantes na formação do valor, dentro de significância (grau de incerteza) estabelecida, em função do grau de fundamentação adotado na avaliação.

No presente caso, com significância inferior ao limite normativo para o grau de fundamentação adotado, os testes de nulidades dos estimadores foram rejeitados, indicando que as variáveis utilizadas mostraram-se altamente representativas na formação do valor de avaliação.

12.6 Análise de Variância

A **Análise de Variância** visa determinar a probabilidade de o modelo, como um todo, não ser suficientemente importante na formação do valor, com probabilidade (significância) superior a 1,00 % para avaliações no nível de fundamentação adotado. A probabilidade calculada, no caso, foi de 0,01 indicando que o modelo é altamente representativo na formação do valor de avaliação.

12.7 Análise dos Resíduos

Feita a **Análise dos Resíduos**, representados pela diferença entre os valores observados, indicados na pesquisa, e os correspondentes



estimados através do modelo de regressão, não foram observadas evidências de Heterocedasticidade, Multicolinearidade, Auto-Correlação e de existência de elementos atípicos prejudiciais, bem como, foi constatada a sua normalidade, condições fundamentais na teoria das regressões, atendendo também a exigências contidas na Norma que rege a matéria.

12.8 Grau de Fundamentação

De acordo com a Tabela 1 - Graus de fundamentação da NB-14.653 - Parte 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, no caso de utilização de modelos de regressão linear, esta avaliação foi enquadrada no Grau de Fundamentação II.

12.9 Grau de Precisão

De acordo com a Tabela 3 - Grau de Precisão da estimativa do valor, no caso de utilização de modelos de regressão linear, a presente avaliação foi enquadrada no Grau de Precisão I.

13 - DETERMINAÇÃO DOS VALORES :

13.1 VALOR TERRENO

VALOR UNITÁRIO E INTERVALO DE CONFIANÇA

Foram calculados o valor unitário do terreno e o respectivo Intervalo de Confiança de 80% em torno da média, dentro do qual deverá estar situado o valor de avaliação, mostrados abaixo:

Atributos de entrada:

Variável	Forma Linear	Valor da Variável
area	$\ln(x)$	290,59
IA	$1/x$	1,50
local	x	1,00
renda	$1/x$	2.236,34
vunit	y	497,40



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

	Unitá- rio (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	377,03	109.562,23	24,20 %
Calculado	497,40	144.539,47	48,40 %
Máximo	617,77	179.519,08	24,20 %

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitá- rio (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	422,79	122.858,549	-15%
Calculado	497,4	144.539,47	
Máximo	572,01	166.220,390	+15%

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, em virtude de todos os dados da amostra serem de oferta, e como nas transações efetivadas os valores reduzem de um modo geral, atribuímos ao imóvel em questão o valor mínimo encontrado no resultado para o campo de arbítrio, sendo o seguinte valor de mercado:

VALOR TOTAL DO TERRENO

Terreno: 290,59 m²..... R\$ 123.000,00

(cento e vinte e três mil reais).



13.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

No Método de Quantificação do Custo, o custo das benfeitorias, no estado de novas, é estimado pela reprodução do custo dos seus componentes, com base em orçamento detalhado ou a partir de custo unitário básico, calculado com atendimento a normas específicas para o caso. Direta ou indiretamente, devem ser considerada eventual depreciação física nas benfeitorias, se for o caso.

No presente caso optou-se pela estimação do valor da edificação a partir do Custo Unitário Básico definido através do CUB válido para uma unidade equivalente ou mais aproximada da casa em causa.

Cabe ressaltar que a seleção do padrão construtivo adotado decorreu de detalhado exame comparativo das especificações utilizadas na edificação, com as exigências contidas nos diferentes padrões considerados na norma que rege a matéria, acima referida.

Para determinar o valor correspondente à depreciação física da edificação, pode-se adotar dois caminhos:

- 1º - considerar a despesa total necessária para equiparar a construção antiga à condição de nova;
- 2º - estimar a depreciação física em função da vida útil e idade aparente da benfeitoria, com utilização de metodologia consagrada na área de engenharia de avaliações.

No caso presente, foi adotada a segunda alternativa acima sugerida.

Como as benfeitorias estão inacabadas ou já em processo de demolição foi feita uma estimativa de acordo com o percentual do que está executado conforme tipologias construtivas da tabela CUPE-Custo Unitário PINI de Edificações

6.3. Anexo III - Intervalos de Valores de Incidências dos Agrupamentos do Orçamento

Item	Serviço	Inferior	Superior
1	Serviços preliminares e gerais	1,13%	3,97%
2	Infraestrutura	3,07%	7,43%
3	Supraestrutura	12,17%	17,67%
4	Paredes e painéis	4,80%	10,67%
5	Esquadrias	4,16%	13,27%
6	Vidros e plásticos	0,58%	2,45%
7	Coberturas	0,00%	12,94%
8	Impermeabilizações	0,00%	10,10%
9	Revestimentos internos	6,81%	9,32%
10	Forros	1,59%	2,18%
11	Revestimentos externos	3,87%	5,30%
12	Pisos	8,41%	11,51%
13	Pintura	3,63%	6,47%
14	Acabamentos	1,01%	1,38%
15	Instalações elétricas e telefônicas	3,75%	4,85%
16	Instalações hidráulicas	3,63%	4,27%
17	Instalações de esgoto e águas pluviais	3,65%	4,30%
18	Louças e metais	4,14%	4,87%
19	Complementos/outros serviços	0,24%	2,29%

*Valores calculados conforme tipologias construtivas da tabela do CUPE- Custo Unitário PINI de Edificações

Casa de Madeira

Área estimada=67m²

Valor médio do m² estimado conforme consulta em sites de casas pré-fabricadas= R\$500,00

R\$500 seria o valor médio se a casa estivesse 100% executada. Abateu-se 8,49% do valor pela inexistência de telhado, esquadrias, vidros e instalações elétricas, sendo assim o valor do m² para este imóvel seria R\$457,55

ÁREA = 67 m²

VIDA ÚTIL = 50 ANOS

IDADE APARENTE = 25 ANOS

ESTADO 4 (reparos importnates) → K = 70,4

PU = 1,1 x CUB

PU= 1,1 x 457,55 = 503,30R\$/m²

Vx = DEP = [(100 - K) / 100] x PU

Vx= DEP = 148,98R\$/m²

VALOR = ÁREA x Vx



VALOR = 67 X 148,98= R\$ 9.981,66

Garagem

Área estimada=20m²

CUB R1-B/ julho de 2019= R\$1439,93

Valor estimado conforme percentuais executados na tabela CUPE, abatimento de 45% no valor do CUB=R\$647,97

ÁREA = 20 m²

VIDA ÚTIL = 50 ANOS

IDADE APARENTE = 5 ANOS

ESTADO 2 (regular) → K = 7,88

PU = 1,1 x CUB

PU= 1,1 x 647,97 = 712,76R\$/m²

Vx = DEP = [(100 - K) / 100] x PU

Vx= DEP = 656,6 R\$/m²

VALOR = ÁREA x Vx

VALOR = 20 X 656,6= R\$ 13.131,00

Peças nos fundos

Área estimada=20m²

CUB R1-B/ julho de 2019= R\$1439,93

Valor estimado conforme percentuais executados na tabela CUPE, abatimento de 16,64% no valor do CUB=R\$1200,32

ÁREA = 20 m²

VIDA ÚTIL = 50 ANOS

IDADE APARENTE = 30 ANOS

ESTADO 4,5 (entre reparos importante e sem valor) → K = 87,1

PU = 1,1 x CUB

PU= 1,1 x 1200,32 = 1.320,35R\$/m²

Vx = DEP = [(100 - K) / 100] x PU

Vx= DEP = 170,32 R\$/m²

VALOR = ÁREA x Vx

VALOR = 20 X 170,32= R\$3.406,00



VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS= R\$9.981,66+13.131,00+3.406,00= R\$26.518,66

14. Cálculo do imóvel DEPRECIADO:

Valor final do imóvel= Valor do terreno + valor das benfeitorias * Fator de comercialização= (123.000,00 + 26.518) *1=R\$149.518,00

Valor final do imóvel= R\$ 149.518,00

15. CONCLUSÃO

Valor de avaliação pelo MÉTODO EVOLUTIVO: R\$ 149.518,00 (CENTO E QUARENTA E NOVE MIL QUINHENTOS E DEZOITO REAIS).

16. ENCERRAMENTO DO LAUDO

Este laudo contém 18 folhas numeradas e rubricadas e anexos.

Colocando-me à disposição para qualquer esclarecimento que se faça necessário dou por encerrado o presente trabalho.

Porto Alegre, 12 de agosto de 2019.

Rafaela Ritter dos Santos

Arq. CAU nº A31442-0

*Especialista em Auditoria, Perícias e Avaliações em Engenharia pelo IPOG-RS em 2015

*Especialista em Arquitetura de Interiores pela Uniritter no ano de 2007

*Avaliadora credenciada ao Banco do Brasil e Caixa Federal desde 2005

*Filiada ao IGEL e IBAPE-RS

*Perita Judicial desde 2001

*Formada em Arquitetura e Urbanismo pela Uniritter em 2000

17. ANEXOS :

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Memória de cálculo
- Anexo III: Documentação Fotográfica
- Anexo IV: Fotos dos imóveis da Amostra.
- Anexo V: Mapa com os dados da amostra e avaliando
- Anexo VI: Documentos



ANEXO I- Tabela de dados amostrais

Desconsiderado/a	valor	area	IA	local	renda	vunit
1	636000	1330	3	1	2236,34	478,2
2	118689	443	1,5	1	2236,34	267,92
3	108800	406	1,5	1	2236,34	267,98
4	2600000	3986	3	1	2236,34	652,28
5	125000	153	3	2	2236,34	816,99
6	150000	204	3	1	2236,34	735,29
7	261000	268	3	1	2236,34	973,88
8	600000	919	3	1	2236,34	652,88
9	200000	292,93	3	2	2236,34	682,76
10	160000	257,3	3	2	2236,34	621,84
11	112637,2	420,1	1	1	2236,34	268,12
12	2800000	5784	3	1	2236,34	484,09
13	320000	420	3	2	2236,34	761,9
14	310000	330	1,5	3	2236,34	939,39
15	650000	660	1,5	3	2236,34	984,85
16	250000	723	3	1	2236,34	345,78
17	265000	529	3	1	2236,34	500,95
18	3000000	11327,59	3	2	2236,34	264,84
19	500000	2037	1,5	2	1941,78	245,46
20	1590000	789	3	1	4167,48	2015,21
21	950000	454	3	1	4167,48	2092,51
22	1300000	1088	1,5	3	1685,83	1194,85
23	848000	628	3,5	1	4167,48	1350,32
24	600000	320	3	1	4167,48	1875
25	424000	434	3,5	1	4167,48	976,96
26	954000	374	3	3	6978,88	2550,8



ANEXO II Memória de Cálculo

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

		DADOS VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 26	Total	: 9
Utilizados	: 24	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 19

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO - Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,95295	Total	: 9681269,58580
Determinação	: 0,90812	Residual	: 889544,75078
Ajustado	: 0,88877	Desvio Padrão	: 216,37501

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 46,94614	D-Calculado	: 2,38021
Significância	: < 0,01000	Resultado	: Não auto-regressão 98%
a		Teste	

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

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

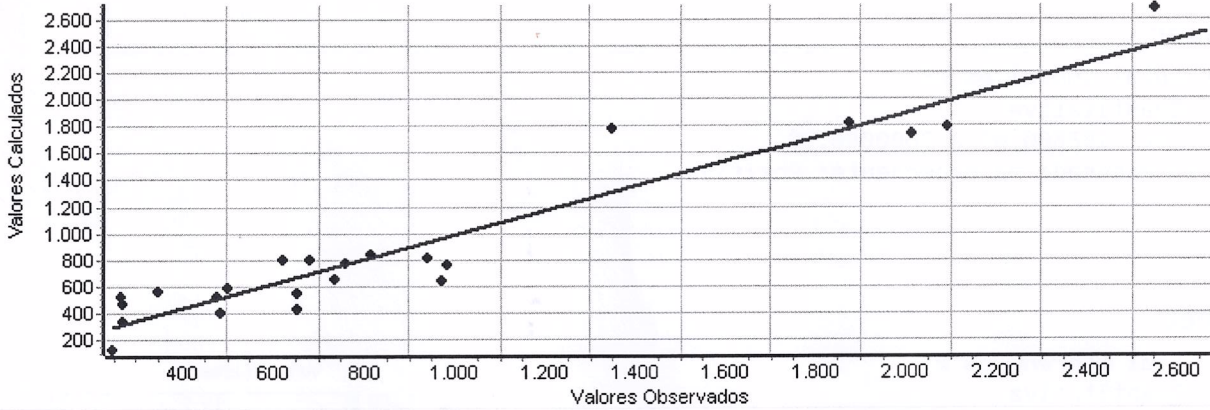
$$Y = 3591,414331 + -75,856981 * \ln(X_1) + -404,998582 * 1/X_2 + 162,335472 * X_3 + -5716291,758703 * 1/X_4$$

MODELO DE ESTIMATIVA - PRINCIPAIS INDICADORES

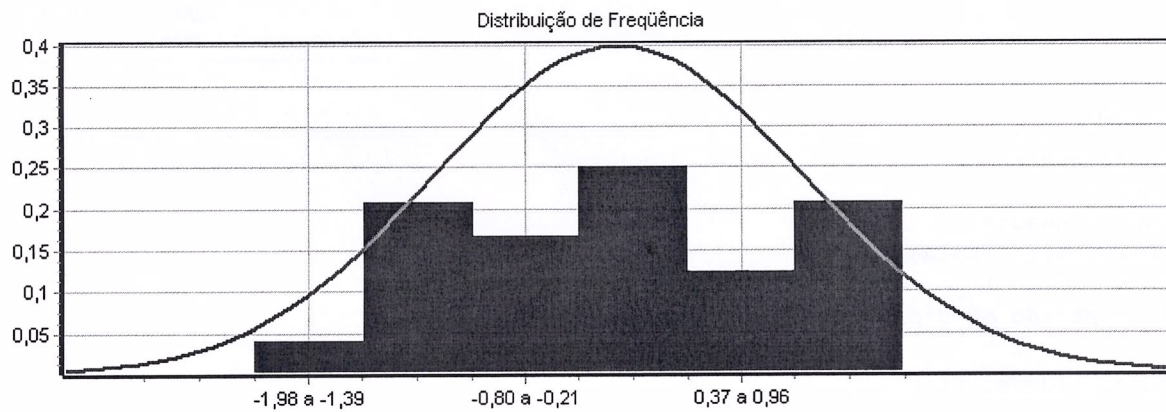
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 867,89	Coefic. Aderência	: 0,90812
Variância	: 403386,23	Variância Residual	: 889544,75
Desvio Padrão	: 635,13	Desvio Padrão	: 216,38



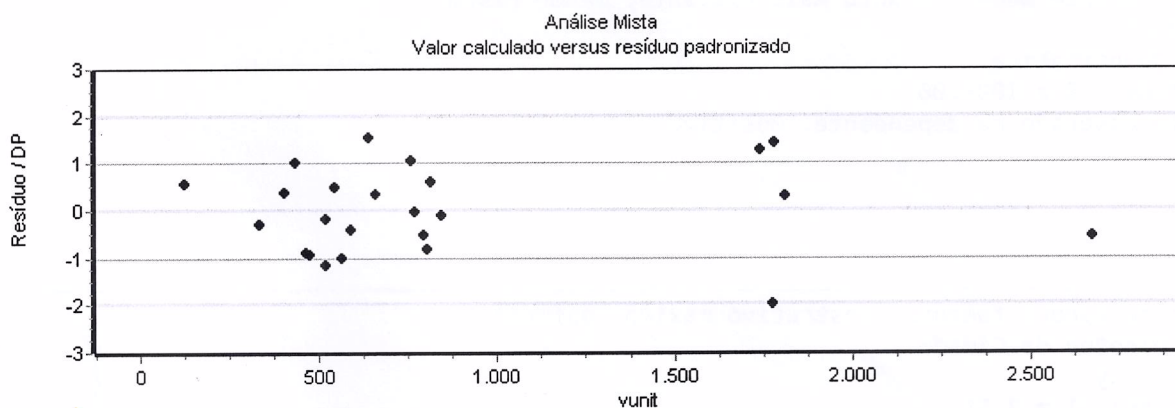
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





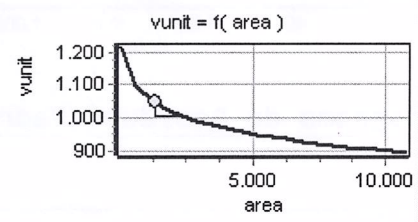
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

* valor

valor total imóvel em R\$
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 108800,00 a 3000000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X₁ area

área total terreno em m²
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 153,00 a 11327,59
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -4,30 % na estimativa



* posição

posição na quadra
1 = esquina
0 = meio de quadra
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0 a 1
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* distrio

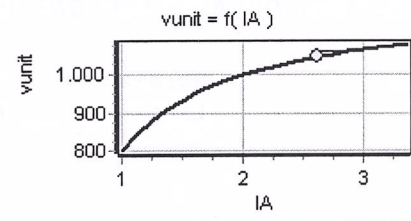
distância do rio/risco alagamento- medida em metros à pé pelo google maps: quanto mais distante, menor risco alagamento.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0 a 1000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X₂ IA

Índice de aproveitamento construtivo máximo conforme plano Diretor da Cidade
Tipo: Proxy
Amplitude: 1 a 3,50
Impacto esperado na dependente: Positivo



10% da amplitude na média: 1,28 % na estimativa



* corredor

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0 a 1
Impacto esperado na dependente: Positivo

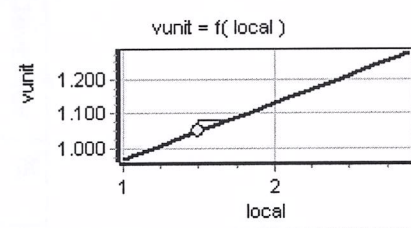
Micronumerosidade: atendida.

X₃ local

atratividade comercial quanto a localização do imóvel em:

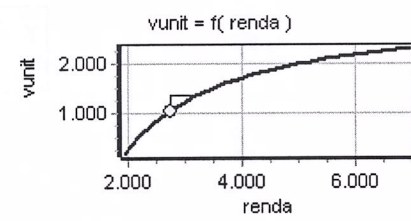
- 1= rua
- 2= avenida
- 3= corredor de desenvolvimento

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,10 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X₄ renda

Rendimento nominal médio mensal dos domicílios particulares permanentes conforme IBGE 2010
Tipo: Proxy
Amplitude: 1941,78 a 6978,88
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 30,80 % na estimativa



Y vunit

Valor unitário em R\$/m²
Tipo: Dependente
Amplitude: 245,46 a 2550,80

Micronumerosidade para o modelo: atendida.



PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,88877)
X ₁ area	ln(x)	-1,73	9,90	0,87760
X ₂ IA	1/x	-1,53	14,28	0,88134
X ₃ local	x	2,55	1,97	0,85829
X ₄ renda	1/x	-11,47	0,01	0,16208

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR - PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR - ISOLADAS

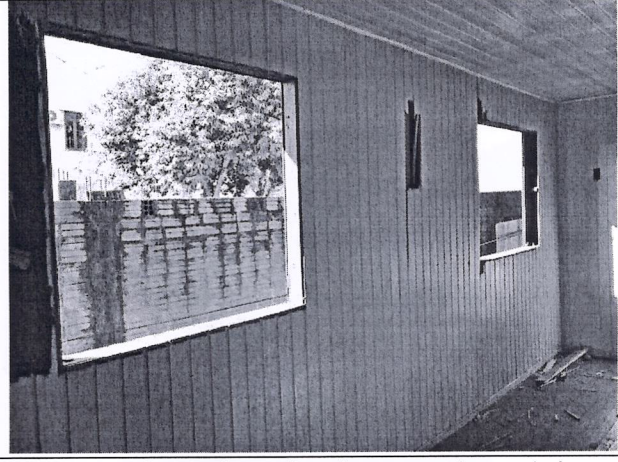
Variável	Forma Linear	area	IA	local	renda	vunit
X ₁	ln(x)		25	12	27	37
X ₁	1/x	-9		30	19	33
X ₂	x	-11	17		46	50
X ₂	1/x	18	32	0		93
Y	y	-29	-35	18	-92	



ANEXO III
Documentação Fotográfica



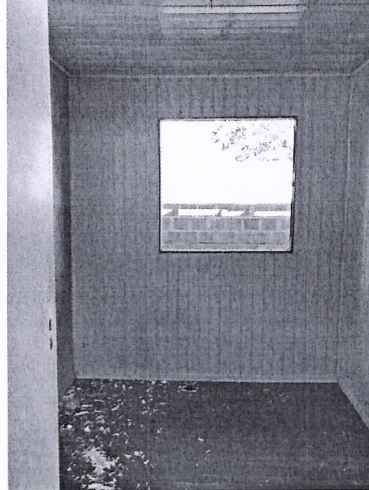
01-Vista de acesso ao imóvel



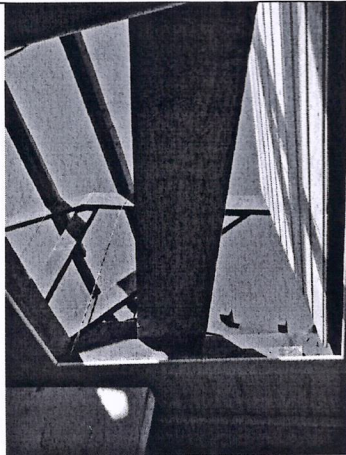
02-Vista da sala da casa de madeira



03-Vista do dormitório 1



06-Vista do dormitório 2



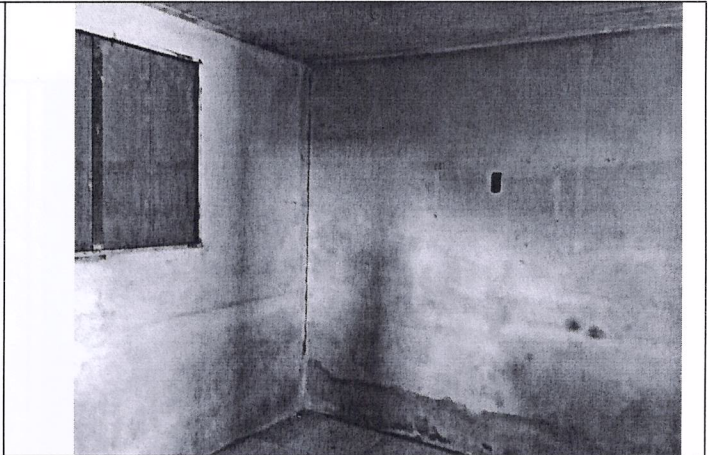
07- -Vista da cobertura sem telhas



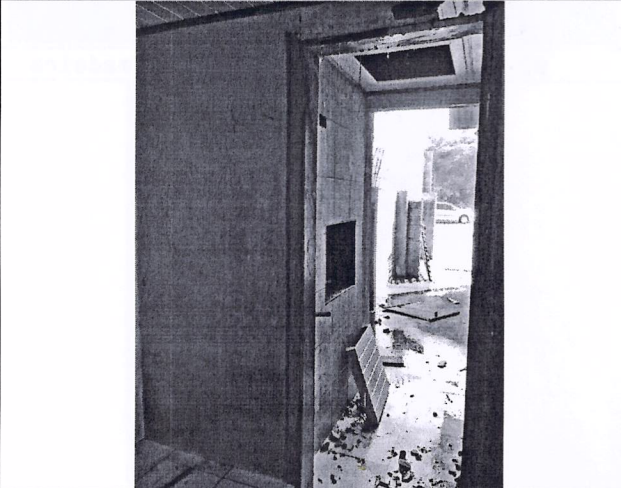
08-Vista do banheiro



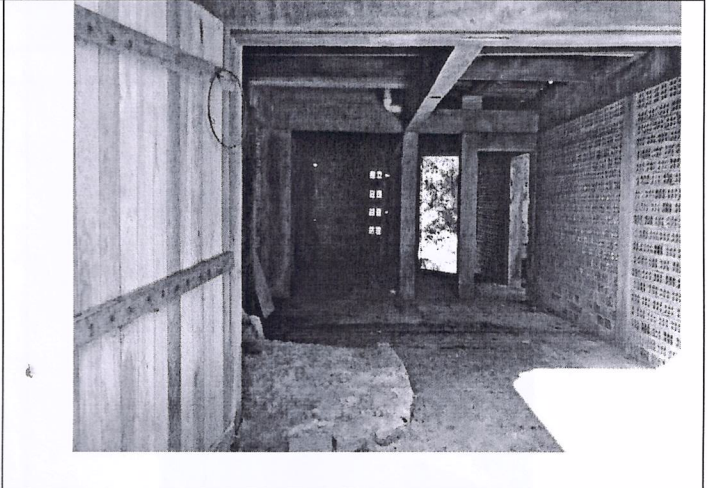
09- Vista das 2 peças nos fundos da casa



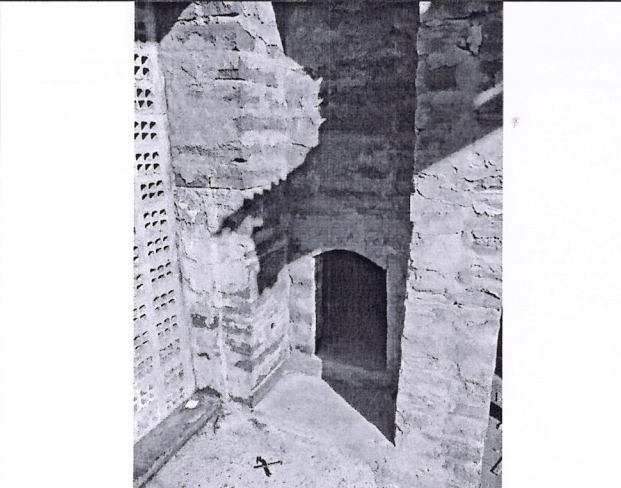
10- Vista interna das peças



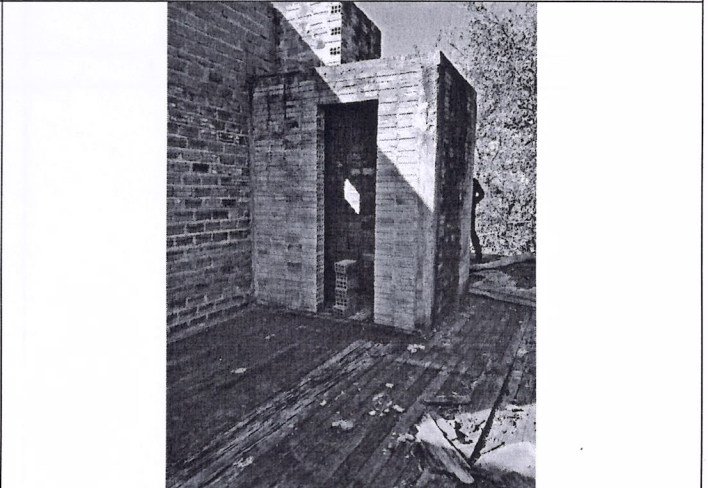
11- Vista da churrasqueira



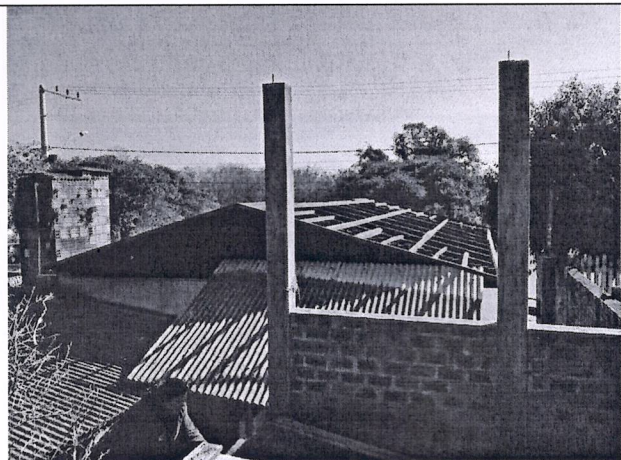
12- Vista da garagem



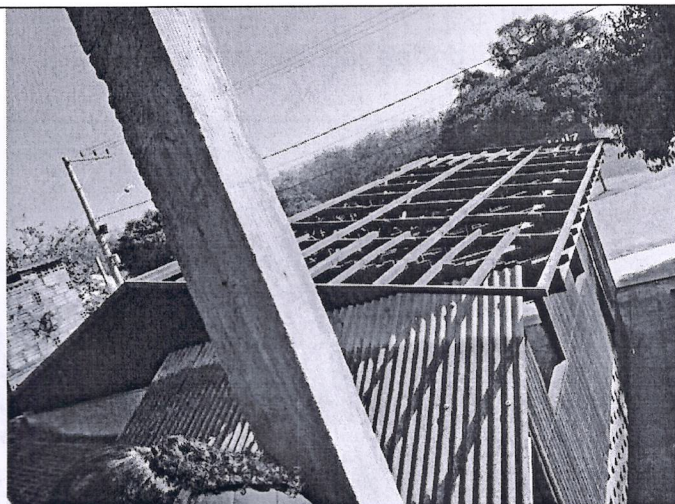
13- Vista embaixo da escada da garagem



14- Vista da espera para banheiro



15- Vista da laje da garagem



16- detalhe da cobertura da casa de madeira

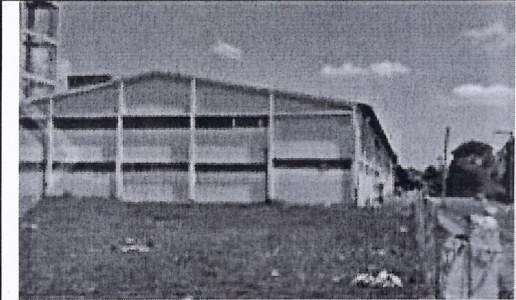


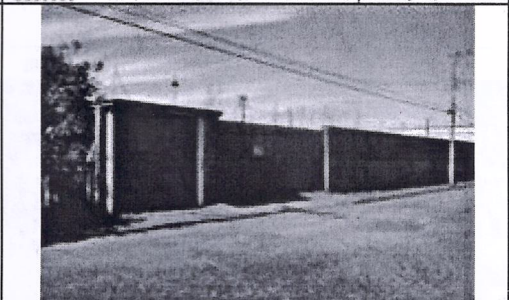
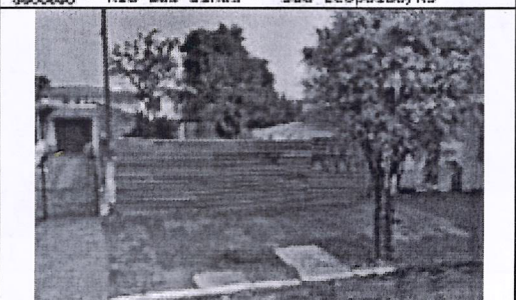





17- Telhado das 2 peças



18- Vista do rio pela laje da garagem

ANEXO IV
Fotos dos dados da amostra

	
<p>1. Rua Sete de Abril esquina Rua Dietsman, Rio dos Sinos - São Leopoldo/RS</p>	<p>2. Rua da Praia ao lado da revenda de Gás Jatsch - Rio dos Sinos - São Leopoldo/RS</p>
	
<p>3. Rua da Praia ao lado da revenda de Gás Jatsch - Rio dos Sinos - São Leopoldo/RS</p>	<p>4. Rua Dr. Willebrand 387, Rio dos Sinos - São Leopoldo/RS</p>
	
<p>5. R. Caxias do Sul ao lado nº288 - Rio dos Sinos - São Leopoldo/RS</p>	<p>6. Rua sete de abril ao lado nº37, Rio dos Sinos - São Leopoldo/RS</p>
	
<p>7. Rua da Estação ao lado nº337 - em frente Escola Estadual Prof. Enlio Beckel, Rio dos Sinos - São Leopoldo/RS</p>	<p>8. Rua Adão Hoffel, esq. Dr. Willebrand, Rio Dos Sinos - São Leopoldo/RS</p>



9. Av. Caxias do Sul, esquina Rua Ferraz de Abreu, Rio Dos Sinos - São Leopoldo/RS



10. Av. Caxias do Sul ao lado do nº 852 Rio Dos Sinos - São Leopoldo/RS



11. Rua da Praia ao lado da revenda de Gás Jatsch - Rio dos Sinos - São Leopoldo/RS



12. Rua ~~Willebrand~~ esq. Assembleia Provincial Rio Dos Sinos - São Leopoldo/RS



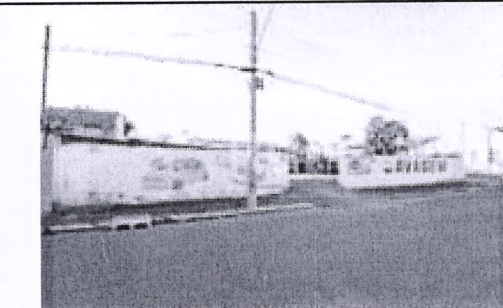
13. Av Caxias do Sul esquina Rua da Estação Rio Dos Sinos - São Leopoldo/RS



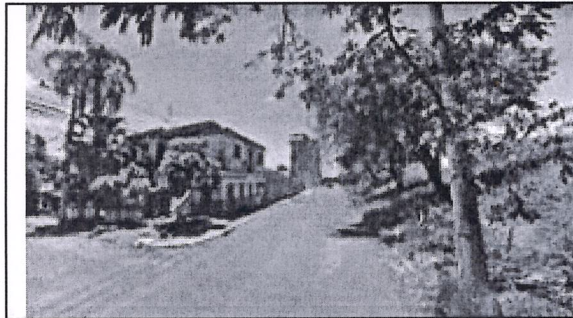
14. Avenida Senador Salgado Filho 714 Rio dos Sinos - São Leopoldo/RS



15. Avenida Senador Salgado Filho, Rio dos Sinos - São Leopoldo/RS



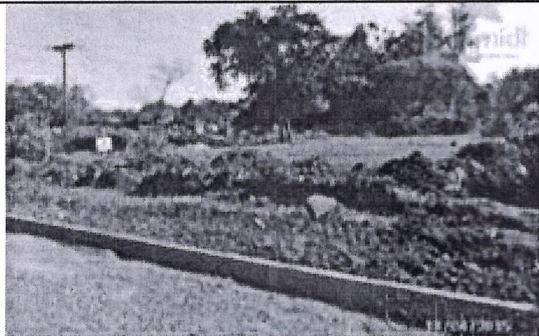
16. Rua ~~Júlio~~ esq R. Albino Kenef, Rio dos Sinos - São Leopoldo/RS



17. R. Albino Kopp, 550 Rua Sete de Abril
Rio dos Sinos - São Leopoldo/RS



18. BR 116 550 Rua Adão Uffel
Rio dos Sinos - São Leopoldo/RS



19. Avenida Thomas Edison, esquina com rua
Lindomar de Borba, São Miguel - São Leopoldo/RS



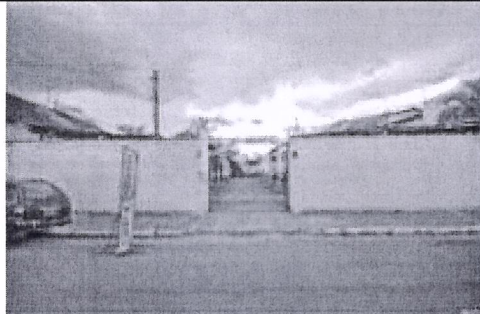
20. Rua Presidente Roosevelt, 69 - Centro, São
Leopoldo/RS



21. Rua Dom João Becker 328, Centro - São
Leopoldo/RS



22. Avenida Mauá, 2981 - Duque de Caxias, São
Leopoldo/RS



23. Rua São Francisco, 717 - Centro, São
Leopoldo/RS



24. Praça Tiradentes 58- Centro, São
Leopoldo/RS

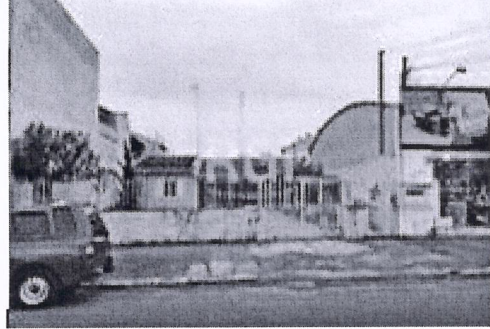


RAFAELA RITTER
arquitetura

Rua Ten. Cel. Fabrício Pillar 740
sala 406 | 90450-040 | Porto Alegre | RS
51 33213677 | 51 994585885
ritterdossantos@gmail.com
www.rafaelaritter.com.br



25. Rua São Domingos, 967 - Centro, São Leopoldo/RS



26. Avenida São Borja, 484 - Rio Branco, São Leopoldo/RS



ANEXO V
Mapa com os dados amostrais





CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

65043		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		FLS.	MATRÍCULA
		SÃO LEOPOLDO - RS			
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL			
		São Leopoldo, 30 de junho	de 2000.	01	65043

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade, no Bairro Rio dos Sinos, na quadra 33 da planta geral da cidade, Zona 15, Setor H, no quarteirão formado pela Rua da Praia, pela Ponte 25 de Julho e pelo leito do Rio dos Sinos, medindo dez metros (10,00m) de frente, ao norte, no alinhamento da Rua da Praia, lado par da numeração dos prédios, e dez metros e cinquenta centímetros (10,50m) na face oposta, ao sul, a entestar com a margem do Rio dos Sinos; por vinte e seis metros e vinte centímetros (26,20m) de extensão da frente aos fundos, por um lado, a oeste, e trinta metros e cinquenta centímetros (30,50m) pelo outro lado, a leste, dividindo-se nestas duas faces com imóvel da Indústria de Plásticos Leopoldense Ltda..-

PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL: INDÚSTRIA DE PLÁSTICOS LEOPOLDENSE LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida Senador Salgado Filho, nº 2.972, Bairro Scharlau, inscrita no CNPJ sob nº 96.737.549/0001-32.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 8.514, Livro 02 - Registro Geral.-

PROTOCOLO: Nº 158.234 de 25.05.2000, reapresentado em 22.06.2000.- São Leopoldo, 30 de junho de 2000.

ROSANE KRAEMER
Registradora Substituta CD

Emolumentos: 0,50 URE

R-1/65.043 - COMPRA E VENDA DA NUA-PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: Nº 158.236 de 25.05.2000, reapresentado em 22.06.2000.-

TRANSMITENTE: INDÚSTRIA DE PLÁSTICOS LEOPOLDENSE LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida Senador Salgado Filho, nº 2.972, Bairro Scharlau, inscrita no CNPJ sob nº 96.737.549/0001-32.-

ADQUIRENTES: MILENA MENDES MANZONI, solteira, menor púbere com dezessete (17) anos de idade, nascida em 19.05.82, estudante, inscrita no CPF sob nº 813.609.910-34, portadora da Cédula de Identidade nº 2081857829, expedida pela SJS/RS, em 16.09.97; e, MIRTA MENDES MANZONI, solteira, menor púbere com dezesseis (16) anos de idade, nascida em 23.05.83, estudante, inscrita no CPF sob nº 813.609.750-04, portadora da Cédula de Identidade nº 1081857862, expedida pela SJS/RS, em 16.09.97, ambas brasileiras, domiciliadas e residentes nesta cidade, na Rua da Praia, nº 68, Bairro Rio dos

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -.....

.....

.....

.....

.....

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

65043



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

São Leopoldo, 30 de junho de 2000.

FLS.

MATRÍCULA

01
VERSO

65043

Sinos, sendo no ato, assistidas por seu pai, Nelson Manzoni.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda nº 031 - Geral número 24.567, Livro número 110-B, fls. 060v, lavrada pelo Tabelião Substituto do 1º Tabelionato desta cidade, Marcelo Saccol Comassetto, em 13 de abril de 2000.-

VALOR: Em 13.04.2000 - R\$3.150,00 (três mil, cento e cinquenta reais).-

IMÓVEL: A NUA-PROPRIEDADE do imóvel constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi dispensado o pagamento do imposto de transmissão, por não incidência, reconhecida pelo Secretário Municipal de Finanças, Valmir Teixeira, na guia de arrecadação nº 36357.-

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida pelo 1º Tabelionato desta cidade.-

CONDIÇÕES: As da escritura. Foram apresentadas no 1º Tabelionato desta cidade a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretária da Receita Federal, nº 3.431.219, expedida pela agência da Receita Federal deste município, em 28.02.2000, e a Certidão Negativa de Débito número 005692000-19622002, expedida pelo I.N.S.S., em 21.02.2000, ambas em nome da vendedora.-

São Leopoldo, 30 de junho de 2000.

ROSANE KRAEMER
Registradora Substituta CD

Emolumentos: 4,85 UREs

R-2/65.043 - COMPRA E VENDA DO USUFRUTO -

PROTOCOLO: Nº 158.236 de 25.05.2000, representado em 22.06.2000.-

TRANSMITENTE: INDÚSTRIA DE PLÁSTICOS LEOPOLDENSE LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida Senador Salgado Filho, nº 2.972, Bairro Scharlau, inscrita no CNPJ sob nº 96.737.549/0001-32.-

ADQUIRENTE: NELSON MANZONI, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Enilza Dias Mendes Manzoni, motorista, inscrito no CPF sob nº 265.889.940-87, portador da Cédula de Identidade nº 7011040081, expedida pela SSP/RS, em 31.10.77.-

Continua nas fls. 02.-

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior -



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

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 30 de junho de 2000.

02

65.043/02

Continuação das fls. 01v da matrícula nº 65.043.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda nº 031 - Geral número 24.567, Livro número 110-B, fls. 060v, lavrada pelo Tabelião Substituto do 1º Tabelionato desta cidade, Marcelo Saccol Comassetto, em 13 de abril de 2000.-

VALOR: Em 13.04.2000 - R\$3.150,00 (três mil, cento e cinquenta reais).-

IMÓVEL: O **USUFRUTO** do imóvel constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o imposto de transmissão no valor de R\$142,60, em 06.04.2000, conforme guia de arrecadação nº 36350, quitada pelo Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A, agência desta cidade, sobre a avaliação de R\$7.130,29.-

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida pelo 1º Tabelionato desta cidade.-

CONDIÇÕES: As da escritura. Foram apresentadas no 1º Tabelionato desta cidade a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, nº 3.431.219, expedida pela agência da Receita Federal deste município, em 28.02.2000, e a Certidão Negativa de Débito número 005692000-19622002, expedida pelo I.N.S.S., em 21.02.2000, ambas em nome da vendedora.-

São Leopoldo, 30 de junho de 2000.

ROSANE KRAEMER
Registradora Substituta

Emolumentos: 5,98 UREs

CD

Av-3/65.043 - CANCELAMENTO PARCIAL DE USUFRUTO -

PROTOCOLO: Nº 339943 de 23/05/2019.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 08 de maio de 2019, e da fotocópia autenticada da Certidão de Óbito matrícula nº 099085 01 55 2011 4 00066 112 0019034 12, do Registro Civil de Novo Hamburgo/RS - 2ª Zona, que ficam arquivados para constar que, em virtude do falecimento da usufrutuária **ENILZA DIAS MENDES MANZONI**, em 05.07.2011, constante do R-2, fica **CANCELADO** o **USUFRUTO** sobre **METADE IDEAL** do imóvel desta matrícula, passando **NELSON MANZONI**, ao estado civil de **viúvo**. Foi pago o ITCD no valor de R\$900,00, em 02.05.2019, conforme guia de arrecadação nº 52719001866728, devidamente quitada, sobre a avaliação de R\$30.000,00, em 02.04.2019, e Certidão de Quitação de ITCD nº 1640612 (DIT nº 1023155).-

São Leopoldo, 28 de maio de 2019.

ROSANE KRAEMER
Registradora Substituta

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -



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

São Leopoldo, 28 de maio de 2019

FLS.	MATRÍCULA
02	65043

VERSO

EMOLUMENTOS: R\$128,20 - **SELO Nº:** 0621.06.1500001.01685 = R\$24,50.-
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$4,90 - **SELO Nº:** 0621.01.1900001.12051 = R\$1,40.-

Av-4/65.043 - ATUALIZAÇÃO -

CG

PROTOCOLO: Nº 340987 de 05/07/2019.-

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda nº 28.736, Livro nº 215, fls. 047, lavrada pela Escrevente Autorizada do 9º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, Vanessa Plucani Ferreira Estigarribia, em 19.06.2019, e da Certidão Negativa do Imóvel de 02.07.2019, da Prefeitura Municipal desta cidade, que fica arquivada, para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº **62064**.-

São Leopoldo, 11 de julho de 2019.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$79,60 - **SELO Nº:** 0621.04.1900004.00372 = R\$3,30.-
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$4,90 - **SELO Nº:** 0621.01.1900001.23317 = R\$1,40.-

R-5/65.043 - COMPRA E VENDA -

CG

PROTOCOLO: Nº 340987 de 05/07/2019.-

TRANSMITENTES: **NELSON MANZONI**, brasileiro, viúvo, motorista, inscrito no CPF sob nº 265.889.940-87, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03162497462, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua da Praia, nº 68, **vendedor do usufruto sobre metade ideal do imóvel;** **MIRTA MENDES MANZONI**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, inscrita no CPF sob nº 813.609.750-04, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 04998742354, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua José Bonifácio, nº 246, apto. 110; e **MILENA MENDES MANZONI**, brasileira, solteira, maior, vendedora, inscrita no CPF sob nº 813.609.910-34, portadora da Carteira de Identidade nº 2081857829, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na cidade de Novo Hamburgo/RS, na Rua dos Garis, nº 24, **vendedoras de metade ideal da propriedade plena e metade ideal da nua-propriedade do imóvel, cada uma.-**

ADQUIRENTE: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, na cidade de Belo Horizonte/MG.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda nº 28.736, Livro nº 215, fls. 047, lavrada pela Escrevente Autorizada do 9º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, Vanessa Plucani Ferreira Estigarribia, em 19.06.2019.-

VALOR: Em 19.06.2019 - R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais).-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$4.800,00, em 18.06.2019, conforme guia de arrecadação nº 133239.0, quitada pelo Banco do Brasil S.A., sobre a avaliação de R\$240.000,00.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 62064.-

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

CONDIÇÕES: As da Escritura. Foi apresentada neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel de 02.07.2019, da Prefeitura Municipal desta cidade.-

continua na folha 03

Continuação da Página Anterior - - - - -

65043



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

[Assinatura]

São Leopoldo, 11 de julho de 2019.

FLS.

MATRÍCULA

03

65.043

São Leopoldo, 11 de julho de 2019.

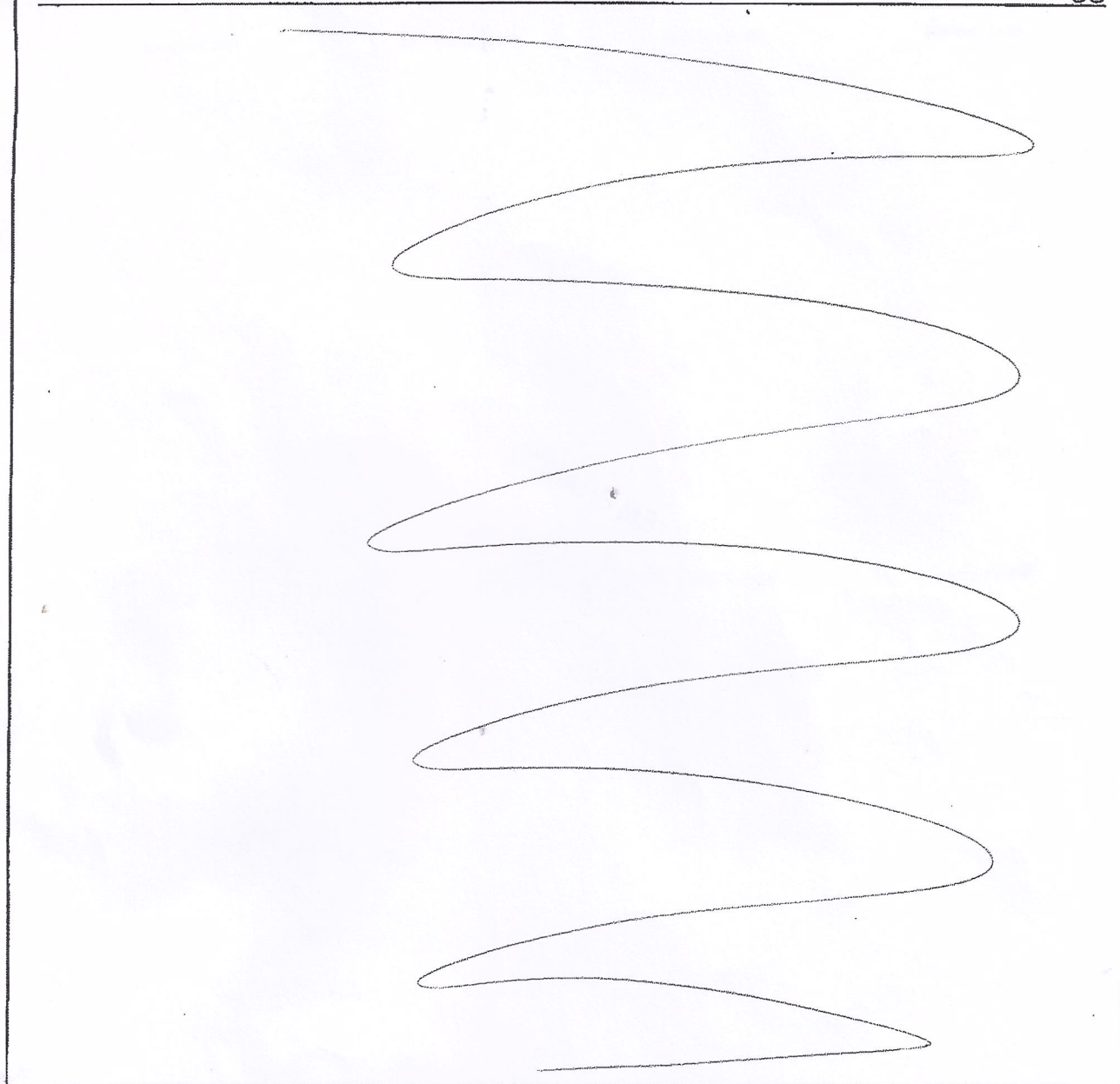
[Assinatura]

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$1.122,60 - SELO Nº: 0621.08.1900005.00067 = R\$49,50.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$4,90 - SELO Nº: 0621.01.1900001.23318 = R\$1,40.-

CG



CONTINUA NO VERSO

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

São Leopoldo/RS, 18 de julho de 2019 às 16:45:25. - AB

Total: R\$46,80

Certidão 5 páginas: R\$26,70 (0621.03.1900002.07182 = R\$2,70)

Busca em livros e arquivos: R\$9,20 (0621.02.1900003.15921 = R\$1,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0621.01.1900001.24406 = R\$1,40)

[Assinatura]
DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097766 53 2019 00040916 11