

Continuação da Página Anterior -.....

43163



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

São Leopoldo, 07 de Outubro de 19 91

FLS.

MATRÍCULA

01v

43163

VERSO

ADQUIRENTES: IRMA LUIZA MENZE PETROLL, do lar, e seu esposo, ROLAND ROBERTO WALTER PETROLL, industrial, ambos brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, inscritos no CPF sob número 084 121 700-91.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Permuta número 5596, Lº 33, - folhas 158v; e, Escritura Pública de Retificação e Ratificação número 102-Geral número 7100, Lº 32-A, fls. 094, lavradas pelo Ajudante do 1º Tabelião desta cidade, Nei Gilberto Alves, em 27.05.85 e 31.01.91, respectivamente.-

VALOR: Em 27.05.85 - Cr\$ 13.000.000,00 (Treze milhões de cruzeiros) juntamente com o imóvel da matrícula número 43.164.-

IMÓVEL: METADE IDEAL do imóvel constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o imposto de transmissão no valor de Cr\$ 400.000,00, em 23.05.85, conforme guia de arrecadação número 003960, quitada pelo Banrisul, agência desta cidade, sobre a avaliação de Cr\$ 20.000.000,00, dada ao imóvel, conforme guia informativa número 001495; juntamente com o imóvel da matrícula número 43.164;- e guia retificativa número 8365.-

CONDIÇÕES: As da escritura.-

São Leopoldo, 07 de Outubro de 1.991.-

Prot. 101.916 Lº 1-F e 101.917 Lº 1-F

EDITE DO AMARAL
Oficial

Av-2/43.163 - **ATUALIZAÇÃO** -

PROTOCOLO: Nº 191.269 de 21.10.2004.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 30 de setembro de 2004, e da Consulta Pública ao Cadastro de Pessoas Físicas -CPF, da Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados, para constar que, a adquirente do imóvel desta matrícula, constante do R-1, IRMA LUIZA MENZE PETROLL, está inscrita no CPF sob nº 673.161.310-04.-

São Leopoldo, 29 de outubro de 2004.-

Emolumentos: 1,00 URE

GASPAR N. DO AMARAL
Registrador Substituto FE

Continua na 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, 29 de outubro de 2004

02

43.163/02

Continuação das fls.01v da matrícula 43.163.-

R-3/43.163

- TRANSMISSÃO DE IMÓVEL -PROTOCOLO: Nº 191.270 de 21.10.2004.-

TRANSMITENTES: IRMA LUIZA MENZE PETROLL, do lar, inscrita no CPF sob nº 673.161.310-04, portadora da cédula de identidade nº 8009772107, expedida pela SSP/RS em 17.11.1992, e seu esposo, ROLAND ROBERTO WALTER PETROLL, industrialista sócio de empresa, inscrito no CPF sob nº 084.121.700-91, portador da cédula de identidade nº 8033411912, expedida pela SJS/RS em 23.12.1997, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6515/77, domiciliados e residentes na cidade de Nova Petrópolis/RS, na Rua Felipe Michaelen, nº 880, Linha Olinda.-

ADQUIRENTE: ROMA - ADMINISTRADORA DE BENS S/C LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 02.765.839/0001-46, com sede nesta cidade, na Rua Gonzaga, nº 166, Bairro Padre Reus.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Transmissão de Imóvel para Integralização de Capital Social nº 7.563, Livro 50, fls.145, lavrada pelo Tabelião Substituto do 1º Tabelionato desta cidade, Marcelo Saccol Comassetto, em 30 de setembro de 2004.-

VALOR: Em 30.09.2004 - R\$82.767,00 (oitenta e dois mil, setecentos e sessenta e sete reais).-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi dispensado o pagamento do Imposto de Transmissão, por não incidência reconhecida pela Secretária Municipal de Finanças, Laura Maria Martins, conforme guia de arrecadação nº 52991.-

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

CONDIÇÕES: As da escritura.-

São Leopoldo, 29 de outubro de 2004.

Emolumentos: 19,57 URES

GASPAR N. DO AMARAL
Registrador Substituto

FE

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -.....

Continuação da Página Anterior



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

São Leopoldo, 29 de outubro de 2004

FLS.

MATRÍCULA

02
VERSO

43.163/02v

R-4/43.163 - TRANSMISSÃO DE IMÓVEL -

PROTOCOLO: Nº 191.273 de 21.10.2004.-

TRANSMITENTE: ROMA - ADMINISTRADORA DE BENS S/C LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 02.765.839/0001-46, com sede nesta cidade, na Rua Gonzaga, nº 166, Bairro Padre Reus.-

ADQUIRENTE: 7N'S - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 05.671.835/0001-97, com sede na cidade de Capão da Canoa/RS, na Rua Guaraci, nº 2.883.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Transmissão de Imóveis para Integralização de Capital Social nº 7.565, Livro 50, fls.149, lavrada pelo Tabelião Substituto do 1º Tabelionato desta cidade, Marcelo Saccol Comassetto, em 30 de setembro de 2004.-

VALOR: Em 30.09.2004 - R\$15.000,00 (quinze mil reais).-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi dispensado o pagamento do Imposto de Transmissão, por não incidência reconhecida pela Secretária Municipal de Finanças, Laura Maria Martins, conforme guia de arrecadação nº 52990.-

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

CONDIÇÕES: As da escritura. Foram apresentadas no 1º Tabelionato desta cidade, a Certidão Negativa de Débito do INSS, nº 043252004-19024080, emitida em 16.09.2004 e válida até 15.12.2004, e a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, nº 7.064.880, emitida em 23.09.2004 e válida até 23.03.2005, ambas em nome da Transmittente.-

São Leopoldo, 29 de outubro de 2004.

Emolumentos: 6,79 JREs

GASPAR N. DO AMARAL
Registrador Substituto

FE

R-5/43.163 - DESAPROPRIAÇÃO -

PROTOCOLO: Nº 330557 de 19/07/2018.-

TRANSMITENTE: 7N'S - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 05.671.835/0001-97, com sede na cidade de Capão da Canoa/RS, na Rua Guaraci, nº 2883.-

ADQUIRENTE: UNIÃO FEDERAL.-

continua na folha 03

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior - - - - -

43163



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

São Leopoldo, 20 de julho de 2018.

FLS.

03

MATRÍCULA

43.163

FORMA DO TÍTULO: Carta de Sentença Desapropriatória extraída em 31.03.2000, assinada pelo Exmo. Sr. Dr. Alexandre Gonçalves Lippel, MM Juíz Federal da 1ª Vara de Porto Alegre/RS, dos autos da Ação de Desapropriação nº 2995360, movida contra Harriet Juanita Menze Schneider e Irma Luiza Menze Petroll (antigas proprietárias do imóvel); e Ofício nº 101852/2017-MP de 15.12.2017.-

VALOR: Em 18.09.1984 - Cr\$7.854.858,00 (sete milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e oito cruzeiros), juntamente com o imóvel da matrícula nº 43.164.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

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

CONDIÇÕES: As da Carta. O imóvel desta matrícula foi declarado de utilidade pública pelo Decreto nº 86.724, de 14.12.1981.-

São Leopoldo, 20 de julho de 2018.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.1800003.02190 = NIHIL.-

Isento de Emolumentos conforme Decreto 1.537/1977.-

CG

Av-6/43.163 - RETIFICAÇÃO -

PROTOCOLO: Nº 341153 de 12/07/2019.-

Procede-se a esta averbação em virtude do Ofício nº 710008174642, de 11 de julho de 2019, recebido por malote digital, assinado digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Marciane Bonzanini, MM. Juíza Federal da 1ª Vara Federal de Porto Alegre-RS, dos Pareceres Técnicos nºs 80/2018/NECAP PER/PRU4R/PGU/AGU de 20.11.2018 e 86/2018/NECAP PER/PRU4R/PGU/AGU de 27.11.2018, do Engenheiro Civil MS. Alberto Bernd Lima e Silva - CREA 124402/RS, que ficam arquivados, para constar que a área objeto da desapropriação registrada sob R-5 desta matrícula é de **1.076,9735m²**, e não como constou; e que a referida área possui a seguinte descrição: **UM TERRENO**, de forma de quadrilátero com área superficial de **1.076,9735m²**, e perímetro de 142,62m, com as seguintes dimensões e confrontações: ao sul, onde faz frente, na extensão de quarenta e nove metros e cinquenta e dois centímetros (**49,52m**) com terreno de Irma Luiza Menze Petroll e Harriet Juanita Menze Schneider, ao norte, na extensão de quarenta e sete metros e cinquenta e três centímetros (**47,53m**) onde divide com propriedade da Família Gernhardt, dividindo-se, por um lado a oeste, na extensão de doze metros e quinze centímetros (**12,15m**) com terreno do Clube de Regatas Humaitá, e, pelo outro lado, a leste, na extensão de trinta e três metros e quarenta e dois centímetros (**33,42m**) com terreno de Norma Blauth e Outros; a qual passou a integrar a matrícula nº **107829**. Emitida DOI por este Ofício, nesta data.-

São Leopoldo, 18 de julho de 2019.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.1900004.00630 = NIHIL.-

Isento de Emolumentos conforme Decreto 1.537/1977.-

GB

Av-7/43.163 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL E ATUALIZAÇÃO -

PROTOCOLO: Nº 342823 de 23/09/2019.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 02 de setembro de 2019, que fica arquivado, da Certidão do Registro nº 1288, Livro nº A-8, fls.55v, em 04.07.2005, do Registro Civil

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior

43163



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

São Leopoldo, 26 de setembro de 2019.

FLS.

03

MATRÍCULA

43.163

das Pessoas Jurídicas desta cidade, devidamente registrada sob nº 008872, Lº A-30, fls.298, em 17.07.2018, no Registro Civil de Pessoas Jurídicas de Paracatu-MG, e do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, da Secretaria da Receita Federal, já arquivados neste Ofício, junto ao requerimento protocolado sob nº 338759 em 02.04.2019, para constar que a adquirente do imóvel desta matrícula, constante do **R-4, 7N'S ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA**, alterou sua denominação social para **7N'S ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, bem como o endereço de sua sede social para a Rua Pinheiro Chagas, nº 383, Centro, em **Paracatu-MG.-**

São Leopoldo, 26 de setembro de 2019.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$79,60 - **SELO Nº:** 0621.04.1900004.03772 = R\$3,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$4,90 - **SELO Nº:** 0621.01.1900006.09790 = R\$1,40.-

IM

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

São Leopoldo/RS, 24 de outubro de 2019 às 14:48:34. - RS

Total: R\$51,30
Certidão 6 páginas: R\$31,20 (0621.03.1900002.14984 = R\$2,70)
Busca em livros e arquivos: R\$9,20 (0621.02.1900007.12035 = R\$1,90)
Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0621.01.1900006.16071 = R\$1,40)

DEBORA STEIN
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 00062237 11



TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL – TCA N.º 004/2019 – DLA

O presente Termo de Compromisso Ambiental é celebrado por **VALE DOS SINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e o **MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO**, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE – SEMMAM**, pela compensação de impacto ambiental gerado pela implantação de Centro de Eventos, conforme Licença Prévia N.º 014/2016-DLA e Licença de Instalação N.º 012/2019 - DLA.

O **MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO**, através da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMMAM, neste ato representado pelo Secretário Municipal do Meio Ambiente, Sr. Darci Zanini, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO** e de outro lado, **VALE DOS SINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob n.º 10.648.282/0001-91, com sede junto à Rua Conceição, n.º 408 – Bairro Centro – São Leopoldo/RS, neste ato representado por **Luis Antonio da Silva, brasileiro, casada, 2015135482, 373.517.530-91, ora denominado COMPROMITENTE**, celebram o presente **TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL**, na forma do disposto no artigo 79-A da Lei n.º 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, do disposto na Lei n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981, art. 3º da Instrução Normativa SEMA N.º 01, de 31 de Julho de 2006 e do disposto na Lei Municipal n.º 6.463, de 17 de dezembro de 2007 (Código Municipal de Meio Ambiente e Zoneamento Ambiental) a compensar o impacto ambiental gerado pela obra de implantação/ construção de Centro de Eventos, a ser construído no seguinte local: Avenida São Borja - Quadra s/nº – lote s/nº – Matrícula N.º 102227 - Bairro São Borja, nesta cidade.

CONSIDERANDO o constante nos Processos Administrativos N.º 19144/2015 e 977/2018;

CONSIDERANDO o impacto ambiental e supressão de vegetação causada pela atividade de implantação/ construção e operação de atividade Industrial;

CONSIDERANDO o Princípio do Desenvolvimento Sustentável e da Razoabilidade;

CONSIDERANDO a competência institucional da SEMMAM para executar o controle e a fiscalização ambiental; conduzir os processos de licenciamento ambiental de empreendimentos com impactos no âmbito local;

CONSIDERANDO a fase de licenciamento (LI) em que se encontra o empreendimento;



PARÁGRAFO PRIMEIRO. Providenciar a compra e a dação para o Município de São Leopoldo do imóvel conforme segue:

“UM TERRENO com 515,89 m² localizado na Rua da Praia - Bairro Rio dos Sinos na cidade de São Leopoldo/RS, objeto da matrícula N.º 43164 do Ofício de Registro de Imóveis de São Leopoldo”.

I – O prazo para aquisição do referido imóvel deverá ser de até 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura do presente Termo de Compromisso Ambiental – TCA;

II – Caberá a Municipalidade providenciar a elaboração de Projeto de Lei para respectiva aprovação junto a Câmara de Vereadores para fins de recebimento do respectivo imóvel;

III - As despesas verificadas com a lavratura e registro da Escritura Pública de dação do imóvel serão de responsabilidade do Compromitente;

IV - O imóvel a ser comprado pela COMPROMITENTE e repassado para o Município de São Leopoldo encontra-se na Rua da Praia Bairro Rio dos Sinos e contempla o Projeto do Memorial da Rua da Praia – Neustadt / Strandstrasse Denkmal – Cidade Nova. Que tem como objetivo promover o resgate do patrimônio histórico e ambiental unificando os Projetos de Revitalização Socioambiental da Rua da Praia (2005) e o Projeto Neustadt (1998);

PARÁGRAFO SEGUNDO. Executar obras, serviços e instalação de equipamentos junto ao Centro de Eventos da Prefeitura Municipal de São Leopoldo, localizado junto a Avenida São Borja, n.º 1860 – Bairro Rio Branco, conforme especificações contidas no Anexo II;

I – Os serviços acima solicitados serão para fins de implementar o “Projeto Caminhos”, através de execução de área de convivência;

II - Os serviços deverão ter início num prazo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste Termo, sendo o prazo máximo para sua conclusão de 90 (noventa) dias.

III – A fiscalização das obras ficará sob responsabilidade do Eng. Celso Antônio Schokal, cabendo ao COMPROMITENTE ao final das mesmas, solicitar Termo de Recebimento emitido pelo responsável da fiscalização das obras.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Custear a confecção de Placas de Educação Ambiental e Pastas Institucionais conforme segue:

I – 20 Placas de Advertência – “APP” (imagem 1 do Anexo II) confeccionadas em PVC, 70 cm (L) x 40 cm (a), 3 mm de espessura e texto em serigrafia;

II – 30 Placas de Advertência – “Proibido colocar lixo” (imagem 2 do Anexo II) confeccionadas em PVC, 70 cm (L) x 40 cm (a), 3 mm de espessura e texto em serigrafia;

III – 1000 pastas institucionais para uso da SEMMAM confeccionadas em papel com aba, 392 mm x 523;

IV – As especificações de texto e modelo das placas encontram-se junto ao anexo II deste Termo;

V - O prazo para entrega dos itens acima relacionados é de 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste Termo



SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
RIO GRANDE DO SUL



Anexo I – Obras e Equipamentos Centro de Eventos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico - SEDETEC
PLANILHA DE CUSTOS E SERVIÇOS

FORNECIMENTO E EXECUÇÃO DE MESAS, BANCOS E CHIMARRÓDROMO NO CENTRO DE EVENTOS DA SÃO BORJA

DATA: DEZEMBRO 2018

REFERÊNCIA: SINAPI - SISTEMA NACIONAL DE PESQUISA DE CUSTOS E ÍNDICES DA CONSTRUÇÃO CIVIL DATA REFERÊNCIA TÉCNICA: 10/08/2018
ENCARGOS SOCIAIS SOBRE PREÇOS DA MÃO-DE-OBRA: 113,15%(HORA) 70,84%(MÉ 113,15%(HORA) 70,84%(MÉS) BDI = NÃO FOI CONSIDERADO

COD	DESCRICO	UNID	ODE	MAT+M.O. VALOR UNIT	TOTA ITEM
SERVIÇOS					
2	MERCADO PERGOLADO DE CONCRETO COM CHIMARRÓDROMO				
2.1	Pilar maciço de concreto armado, pintado cor amadeirado (dimensão 15x15x260 cm) c/ entalhe para Calbro (incluso sapata)	UNID	2,00	R\$ 630,00	R\$ 1.260,00
2.2	8x15x100 cm)				
2.3	Cobogó de concreto, dimensão 39x39x9 cm, pintado com tinta acrílica (cor a definir)	UNID	12,00	R\$ 56,00	R\$ 672,00
2.4	Peça de concreto armado 25x5 cm, cor amadeirado p/ suporte e apoio do reservatório de água.	UNID	7,00	R\$ 79,00	R\$ 553,00
2.5	Redes de proteção para quadra de futebol sete.	UNID	1,00	R\$ 14.000,00	R\$ 14.000,00
2.6	Redutora de pressão hidráulica	UNID	1,00	R\$ 320,00	R\$ 320,00
2.7	Bloco de concreto pré-fabricado, vazado, dimensões 25x20x33 cm, pintado em tinta acrílica (cor a definir). Muro p/ telpeiros e chás.	UNID	6,00	R\$ 47,50	R\$ 285,00
2.8	Chapa de policarbonato 120x170 cm, espessura 10 mm, p/ cobertura do pergolado.	UNID	1,00	R\$ 1.145,00	R\$ 1.145,00
2.9	Tomada externa com proteção, padrão 20A	UNID	1,00	R\$ 295,00	R\$ 295,00
					R\$ 18.894,00
3	MOBILIÁRIO				
3.1	98229 BASE DE CONCRETO DIAM. 25CM PARA CHUMBADORES DOS EQUIPAMENTOS DA ACADEMIA POPULAR AO AR LIVRE	ML	4,00	R\$ 65,78	R\$ 263,12
3.2	MERCADO BANCO DE CONCRETO				
3.3	MERCADO MESA DE CONCRETO	UNID	20,00	R\$ 280,00	R\$ 5.600,00
3.4	MERCADO CHURRASQUEIRA CONCRETO REFRACTÁRIO 74cm	UNID	6,00	R\$ 845,00	R\$ 5.070,00
		UNID	3,00	R\$ 700,00	R\$ 2.100,00
3.5	86926 TANQUE DE MÁRMORE SINTÉTICO SUSPENSO, 22L OU EQUIVALENTE, INCLUSO SIFÃO TIPO GARRAFA EM PVC, VÁLVULA PLÁSTICA E TORNEIRA DE PLÁSTICO - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO	UNID	2,00	R\$ 244,45	R\$ 488,90
3.6	SINAPI INSTALAÇÃO HIDROSANITÁRIA	VB	1,00	R\$ 1.132,00	R\$ 1.132,00
3.7	Traves esportivas para futebol sete	UNID	2,00	R\$ 3.680,00	R\$ 3.680,00
					R\$ 18.334,02
					R\$ 37.228,02

São Leopoldo, dezembro 2018

Observação BDI: Não foi considerado BDI nos itens.

Eng.º Civil Celso Antonio Schokai CREA 14.902-PR / SEDETEC

Celso Antonio Schokai
Eng.º Civil / CREA 14.902



Anexo II – Placas

0,70 m



IMAGEM 01 – Placa em PVC sem suporte de fixação

0,70 m



IMAGEM 02 – Modelo de placa de resíduos



TERMO ADITIVO N° 001/2019 – DLA

Primeiro Termo Aditivo ao Termo de Compensação Ambiental – TCA N.º 004/2019, celebrado entre **VALE DOS SINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e o **MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO**, através da Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMMAM, pela compensação de impacto ambiental gerado pela implantação de Centro de Eventos, conforme Licença Prévia N.º 014/2016-DLA e Licença de Instalação N.º 012/2019 - DLA.

Pelo presente Primeiro Termo Aditivo, a **VALE DOS SINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob n.º 10.648.282/0001-91, com sede junto à Rua Conceição, n.º 408 – Bairro Centro – São Leopoldo/RS, neste ato representado por **Luis Antônio da Silva, brasileiro, casado, 2015135482, 373.517.530-91**, compromete-se perante o **MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO**, através da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMMAM, com fundamento no artigo 79-A da Lei n.º 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, do disposto na Lei n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981 e do disposto na Lei Municipal n.º 6.463, de 17 de dezembro de 2007 (Código Municipal de Meio Ambiente e Zoneamento Ambiental), dentre outras disposições legais aplicáveis, através do presente Primeiro Termo Aditivo ao **TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL n.º 004/2019**, observadas as cláusulas que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente Termo Aditivo tem por objeto a alteração na descrição do imóvel do Parágrafo Primeiro da **Cláusula Segunda**, bem como acrescentar o item V ao Parágrafo Primeiro da mesma Cláusula, e exclusão do Parágrafo Segundo, da mesma Cláusula, no Termo de Compromisso Ambiental - TCA n.º 004/2019, mantendo demais cláusulas, considerando o que foi acordado com o **compromitente**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO E DA INCLUSÃO

2.1 Alteração do Parágrafo Primeiro, da Cláusula Segunda, do Termo de Compensação Ambiental - TCA N.º 004/2019, que passa a ter a seguinte redação:

“PARÁGRAFO PRIMEIRO. Providenciar doação para o Município de São Leopoldo dos imóveis conforme segue:

“São Leopoldo, berço da Colonização Alemã no Brasil”.



UMA CASA DE ALVENARIA, com uma porta e duas janelas na frente, muito antiga, sob nº 187, e OUTRA CASA DE ALVENARIA, com a área de 113,02m², sob o nº 157, ambas na Rua da Praia, e o terreno respectivo, situado nesta cidade, de forma de quadrilátero, localizado na quadra nº 33, da planta geral da cidade, formada pelo Dique e Canal do lado Norte do Rio dos Sinos, a Margem Direita do Rio dos Sinos, e Avenida Caxias do Sul e Avenida Salgado Filho, com **3.124,81m²** de área superficial, medindo 54,69m de frente, ao Sul, no alinhamento da Rua da Praia, lado ímpar de numeração dos prédios, e 47, 53m na face oposta, ao Norte, onde divide propriedade de Família Gernhardt; dividindo-se, por um lado, a Oeste, na extensão de 50,45m, com terreno do Clube de Regatas Humaitá, e, pelo outro lado, a leste, na extensão de 77,00m, com terreno de Norma Blauth e Outros, distando esta face, mais ou menos, 137,00m da esquina com a Avenida Caxias do Sul. [Matrícula 43163 (Procedência: Matrícula nº 26.892), fl. 01, de 06 de Dezembro de 1990, do Registro de Imóveis de São Leopoldo – Livro nº 02]"

Outrossim, informa-se que houve a retificação na matrícula do imóvel, com a remoção de área terrenal de 1.076,9735m², visto que essa foi objeto de desapropriação da união. Ressalta-se que o terreno em questão não tem relação com o imóvel constante no presente termo para a doação, estando localizado aos fundos do instrumento da doação. Ocorreu a retificação e a averbação da seguinte forma:

"R-5/43.163 – DESAPROPRIAÇÃO – PROTOCOLO: Nº 330557 de 19/07/2018 – TRANSMITENTE: 7N'S – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.671.835/0001-97, com sede na cidade de Capão da Canoa/RS, na Rua Guaraci, nº 2883. – ADQUIRENTE: UNIÃO FEDERAL.

FORMA DO TÍTULO: Carta de Sentença Desapropriatória extraída em 31.03.2000, assinada pelo Exmo. Sr. Dr. Alexandre Gonçalves Lippel,

"São Leopoldo, berço da Colonização Alemã no Brasil".

Página 2 de 4



MM Juiz Federal da 1ª Vara de Porto Alegre/RS, dos Autos da Ação de Desapropriação nº 2995360, movida contra Harriet Juanita Menze Schneider e Irma Luiza Menze Petroll (antigas proprietárias do imóvel); e Ofício nº 101852/2017-MP de 15/12/2017.- [...] **CONDIÇÕES:** As da Carta. O imóvel desta matrícula foi declarado de utilidade pública pelo Decreto nº 86.724, de 14.12.1981.- (Emitida DOI por este Ofício na data de 20/07/2018) [Matrícula 43.163, fl. 03, de 20 de Julho de 2018, do Registro de Imóveis de São Leopoldo – Livro nº 02]”

[...]

Av-6/43.163 – RETIFICAÇÃO – PROTOCOLO: Nº 341153 de 12/07/2019. – Procede-se a esta averbação em virtude do Ofício nº 710008174642, de 11 de julho de 2019, recebido por malote digital, assinado digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Marciane Bonzanini, MM. Juíza Federal da 1ª Vara Federal de Porto Alegre-RS, dos Pareceres Técnicos nºs 80/2018/NECAP PER/PRU4R/PGU/AGU de 20.11.2018 e 86/2018/NECAP PER/PRU4R/PGU/AGU de 27.11.2018, do Engenheiro Civil MS. Alberto Bernd Lima e Silva – CREA 124402/RS, que ficam arquivados, para constar que a área objeto da desapropriação registrada sob R-5 desta matrícula é de 1.076,9735m², e não como constou; e que a referida área possui a seguinte descrição: **UM TERRENO**, de forma de quadrilátero com área superficial de **1.076,9735m²**, e perímetro de 142,62m, com as seguintes dimensões e confrontações: ao sul, onde faz frente, na extensão de quarenta e nove metros e cinquenta e dois centímetros (**49,52m**) com terreno de Irma Luiza Menze Petroll e Harriet Juanita Menze Schneider, ao norte, na extensão de quarenta e sete metros e cinquenta e três centímetros (**47,53m**) onde divide com propriedade da Família Gernhardt, dividindo-se, por um lado a oeste, na extensão de doze metros e quinze centímetros (**12,15m**) com terreno do Clube Regatas Humaitá, e, pelo outro lado, a leste, na extensão de trinta e três metros e quarenta e

“São Leopoldo, berço da Colonização Alemã no Brasil”.

Página 3 de 4



dois centímetros (33,42m) com terreno de Norma Blauth e Outros; a qual passou a integrar a matrícula nº 107829.” (Emitida DOI por este Ofício na data de 18/07/2019) [Matrícula 43.163, fl. 03, de 20 de Julho de 2018, do Registro de Imóveis de São Leopoldo – Livro nº 02]”

Desta maneira, identifica-se como objeto da presente doação a área total de 2.047.8365m².

2.2 Inclusão do Item V ao Parágrafo Primeiro, da Cláusula Segunda, do Termo de Compensação Ambiental - TCA N.º 004/2019, que passa a ter a seguinte redação:

“V – O imóvel será repassado ao Município no estado em que se encontra e, caso houver a impossibilidade da doação por motivos alheios a vontade das partes, poderá ser substituído por outros ajustes.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA EXCLUSÃO

3.1 As partes confirmam e retificam o Parágrafo Segundo da **Cláusula Segunda** do TCA nº 004/2019, devendo esse ser excluído em sua íntegra.

CLÁUSULA QUARTA – DA CONFIRMAÇÃO

4.1 As partes confirmam e ratificam as demais cláusulas do TCA nº 004/2019, devendo ser cumpridas em sua íntegra, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

O presente Termo Aditivo é lavrado em duas (02) vias, de igual teor e forma, que vão pelas partes assinadas.


DARCI ZANINI
Secretário Municipal do Meio Ambiente

São Leopoldo, 06 de dezembro de 2019.


**VALE DOS SINOS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.**
Representante legal



dois centímetros (33,42m) com terreno de Norma Blauth e Outros; a qual passou a integrar a matrícula nº 107829.” (Emitida DOI por este Ofício na data de 18/07/2019) [Matrícula 43.163, fl. 03, de 20 de Julho de 2018, do Registro de Imóveis de São Leopoldo – Livro nº 02]”

Desta maneira, identifica-se como objeto da presente doação a área total de 2.047.8365m².

2.2 Inclusão do Item V ao Parágrafo Primeiro, da Cláusula Segunda, do Termo de Compensação Ambiental - TCA N.º 004/2019, que passa a ter a seguinte redação:

“V – O imóvel será repassado ao Município no estado em que se encontra e, caso houver a impossibilidade da doação por motivos alheios a vontade das partes, poderá ser substituído por outros ajustes.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA EXCLUSÃO

3.1 As partes confirmam e retificam o Parágrafo Segundo da **Cláusula Segunda** do TCA nº 004/2019, devendo esse ser excluído em sua íntegra.

CLÁUSULA QUARTA – DA CONFIRMAÇÃO

4.1 As partes confirmam e ratificam as demais cláusulas do TCA nº 004/2019, devendo ser cumpridas em sua íntegra, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

O presente Termo Aditivo é lavrado em duas (02) vias, de igual teor e forma, que vão pelas partes assinadas.


DARCI ZANINI
Secretário Municipal do Meio Ambiente

São Leopoldo, 06 de dezembro de 2019.


**VALE DOS SINOS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.**
Representante legal

CASA

ROESSLER



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:

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

**OBJETO: TERRENO LOCALIZADO NA RUA DA PRAIA Nº187 – BAIRRO
RIO DOS SINOS – SÃO LEOPOLDO/RS COM ÁREA DE
3.124,81M².**

FINALIDADE: VALOR DE MERCADO PARA MAIO DE 2017

OBJETIVO: VALOR DE MERCADO PARA MAIO DE 2017

DATA DA VISTORIA: 9 DE MAIO DE 2017

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO SEGUNDO ABNT NBR 14653-2:
FUNDAMENTAÇÃO II**

GRAU DE PRECISÃO: II

REFERÊNCIAS DE VALORES DOS IMÓVEIS: MAIO DE 2017

DATA: MAIO DE 2017



Imagem 1. Vista Terreno

rafaela ritter
ARQUITETA
Rua Ten. Cel. Fabrício Pillar, 740
sl 406 | 90450-040 | Porto Alegre
RS | 51 33213677 | 51 94585885
✉ ritterdossantos@gmail.com
<https://www.rafaelaritter.com.br>

Handwritten signature



2. APRESENTAÇÃO:

Trata este trabalho de fornecer o valor de mercado do imóvel citado acima considerando o valor de maio de 2017.

Andréia Azaredo Machado, arquiteta CAU nº A62400-4, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de engenheiros, arquitetos e agrônomos, que atribui a emissão de laudos de avaliação única e exclusivamente a estes profissionais, vem apresentar este laudo.

3. SÍNTESE DO TRABALHO:

Buscar o valor de mercado atual do imóvel acima citado.

4. DOCUMENTAÇÃO:

Para elaboração da presente avaliação foram consultadas a documentação fornecida pela Secretaria do Meio Ambiente de São Leopoldo, como ficha cadastral do imóvel junto a prefeitura, Google Earth, e 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. **Não foram fornecidas as matrículas, e nem retiradas junto ao registro de imóveis.**

5. 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.



6. 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.



7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL EM QUESTÃO:

7.1 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 9 de Maio pela Arq. Andréia Machado juntamente com a Sr. Daniel Sauer e Joel, servidores da Secretaria.

7.2 Imóvel:

Trata-se de um terreno plano com área de 3.124,81m².

Sob o terreno acima há uma casa de alvenaria em ruínas, com área total construída de 278,38m², porém para efeito de avaliação fora considerado apenas o terreno, visto que estas não possuem valor comercial significativo devido ao seu péssimo estado de conservação. Áreas estas baseadas na ficha cadastral junto a prefeitura e de acordo com o verificado no dia da vistoria, visto que não foi fornecida a matrícula do imóvel.

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 maio de 2017.

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 nº187, na cidade de São Leopoldo/RS.

10. 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. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a avaliação deste imóvel utilizou-se o **Método Comparativo de Dados de Mercado** seguindo a NBR 14653-2:2011, Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos.

11.1 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 apesar disso 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 média.

11.2. SELEÇÃO DAS VARIÁVEIS

Na determinação do valor do imóvel 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 ampla pesquisa de terrenos no mês de maio de 2017, através de sites de imobiliárias e corretores independentes, tendo sido, em decorrência, constituída uma amostra com 17 dados de comparação, identificados e confiáveis, que foram ofertados neste período, com as mesmas características.

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.**
- local: localização: 1 = em avenida / 0 = não é avenida (dicotômica isolada) **variável não utilizada no modelo**
- área: área total terreno em m² (quantitativa)
- frente: medida frente principal em metros (quantitativa) – **variável não utilizada no modelo.**
- posição: 1- esquina/ 0 = meio de quadra (dicotômica isolada) – **variável não utilizada no modelo.**
- local2: atratividade segundo classificação da via (código alocado)
3= Arterial - caracterizada por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade. 60 km/h
2= Coletora - destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade. 40 km/h
1=Local - caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas. 30 km/h
- rendabairro: Renda Bairro segundo IBGE (Proxy) – **variável não utilizada no modelo.**
- distrio: distância do rio/risco alagamento medida em metros pelo google earth -quanto mais distante, menor risco (quantitativa)



11.3 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:

$$vunit = 302,90197 * e^{(42,978786 * 1/area)} * e^{(0,22391675 * local2)} * e^{(-9,584845 * 1/distrio)}$$

Indicando que o valor unitário diminui quanto maior for a "área" e aumenta com a variável "local2" e "distrio", 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.

11.4 Coeficientes de Correlação e Determinação

O **Coefficiente 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:

$$R = 0,911079$$

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:

$$R^2 = 0,790843$$

indica que 79,08 % do valor são explicados pelo modelo de regressão, devendo os 20,92% 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.



11.5 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.

11.6 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.

11.7 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.

11.8 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.



11.9 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 II.

11.10 - DETERMINAÇÃO DO VALOR:

Atributos de entrada :

Variável	Forma Linear	Valor da Variável
area	1/x	3.124,81
local2	x	1,00
distrio	1/x	20,00

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

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	203,67	636.439,40	14,39%
Calculado	237,90	743.392,30	31,19 %
Máximo	277,87	868.296,55	16,80 %
Valor adotado: R\$ 636.000,00			

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	202,22	631,883,46	-15%
Calculado	237,90	743.392,30	
Máximo	273,58	854.901,14	+15%
Valor adotado: R\$ 636.000,00			

12. CONCLUSÃO

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 a moda, sendo o seguinte valor de mercado:

Valor de avaliação: R\$636.000,00 (seiscentos e trinta e seis mil reais).



13. ENCERRAMENTO DO LAUDO

Este laudo contém 23 folhas numeradas e rubricadas.

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

Porto Alegre, 17 de Maio de 2017.

ANDREIA A. MACHADO

Andréia Azaredo Machado

Arq. CAU n° A62400-4

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

*Avaliadora credenciada ao Banco do Brasil e Caixa Federal desde 2010

*Formada em Arquitetura e Urbanismo pela Uniritter em 2010

14. ANEXOS :

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Memória de cálculo
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação
- Anexo IV: Documentação Fotográfica
- Anexo V: Fotos dados da amostra
- Anexo VI: Mapa com localização do imóvel avaliando e dados
- Anexo VII: Documentação



ANEXO I:
Tabela de dados amostrais:

Dado	Endereço	Observação	area	localiz	distrito	vunit
1	Rua Sete de Abril esquina Rua Dientsman, Rio dos Sinos	https://www.vivareal.com.br	1330	2	850	478,19
2	Rua Doutor Hillebrand, 482, Rio dos Sinos	https://www.vivareal.com.br	3691	3	450	631,81
3	Rua Assembléia Provincial ao lado do 218 - Rio dos Sinos	https://www.vivareal.com.br	180	2	700	532,22
4	Rua da Praia ao lado da revenda de Gás Tatsch - Rio dos Sinos	https://www.vivareal.com.br	443	1	20	267,92
5	Rua da Praia ao lado da revenda de Gás Tatsch - Rio dos Sinos	https://www.vivareal.com.br	406	1	20	267,98
6	Av. Caxias do Sul esquina Rua Assembléia Provincial - Rio dos Sinos	https://www.vivareal.com.br	440	3	650	636,36
7	Rua Marechal Rondon 420 - Rio dos Sinos	https://www.vivareal.com.br	275	2	250	501,09
8	Rua Marechal Rondon em frente ao 457 - Rio dos Sinos	https://www.vivareal.com.br	200	2	220	430
9	Rua DR. Hillebrand esq Rua da Estação - Rio dos Sinos	https://www.vivareal.com.br	1135	3	800	513,66
10	Rua DR. Hillebrand esq Rua Adão Hoefel, Rio dos Sinos	https://www.vivareal.com.br	841	3	180	951,25
11	Rua Dr. Hillebrand 1071 - Rio dos Sinos	https://www.vivareal.com.br	3986	3	1000	652,28
12	Rua DR. Hillebrand 568 - Rio dos Sinos	https://www.vivareal.com.br	5784	3	500	605,12
13	Rua Tuiuti 150 - Rio dos Sinos	https://www.vivareal.com.br	544	1	210	422,79
14	Rua Irmã Santos ao lado nº321 - esquina Nei câmara - Santos Dumont	https://www.vivareal.com.br	6600	2	1900	1060,6
15	Av Caxias do Sul ao lado nº280 - Rio dos Sinos	https://www.zapimoveis.com.br	153	3	150	816,99
16	Rua sete de abril ao lado 837 - Rio dos Sinos	http://www.justomoveis.com.br	204	2	950	735,29
17	R. da Estação ao lado nº337 - em frente Escola Estadual Prof Emílio Boeckel - Rio dos Sinos	http://www.justomoveis.com.br	268	2	1000	973,88
18	Rua Goitacas 95 - Santos Dumont	https://www.vivareal.com.br	200	1	1900	525
19	Av. Arnaldo Pereira da Silva esquina Rua Tomé de Souza - Santos Dumont	https://www.vivareal.com.br	360	3	2700	883,33
20	Rua Governador Roberto Silveira - esquina Lima e Silva - Santos Dumont	http://www.solarnegocios.in	475	3	2600	610,53

*DADOS DESCONSIDERADOS

Handwritten signature



ANEXO II:
Memória de Cálculo
CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

		DADOS VARIÁVEIS	
<u>Total da Amostra</u>	: 20	Total	: 9
<u>Utilizados</u>	: 17	Utilizadas	: 4
<u>Outlier</u>	: 0	Grau Liberdade	: 13

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

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,91108	Total	: 1,73966
Determinação	: 0,83006	Residual	: 0,29564
Ajustado	: 0,79084	Desvio Padrão	: 0,15080

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 21,16586	D-Calculado	: 2,32069
Significância	: < 0,01000	Resultado	: Não auto-regressão 95%
		Teste	

Intervalo Classe	NORMALIDADE	
	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	76
-1,64 a +1,64	90	88
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 302,901970 * 2,718^{(42,978786 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,223917 * X_2)} * 2,718^{(-9,584845 * 1/X_3)}$$

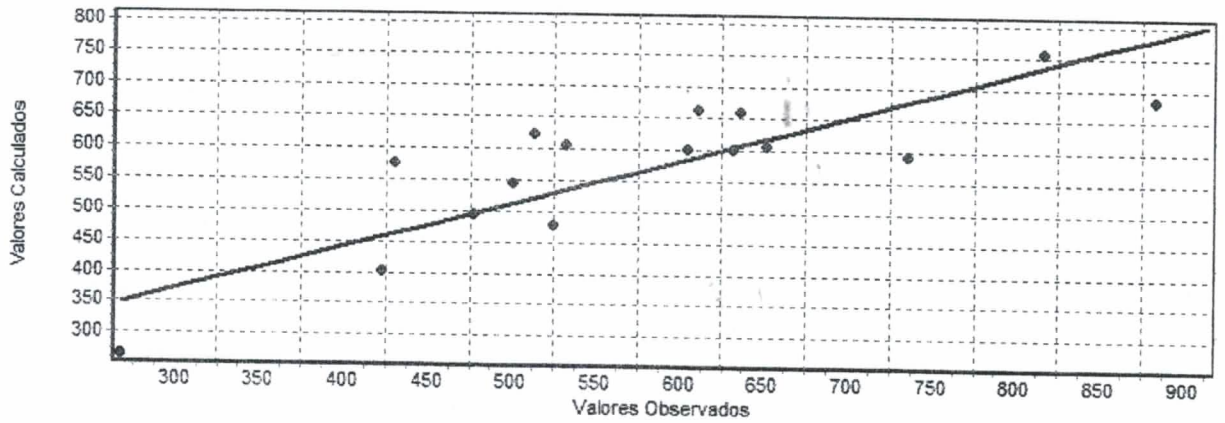
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 559,44	Coefic. Aderência	: 0,74209
Varição Total	: 446.020,09	Varição Residual	: 115.033,97
Variância	: 26.236,48	Variância	: 8.848,77
Desvio Padrão	: 161,98	Desvio Padrão	: 94,07

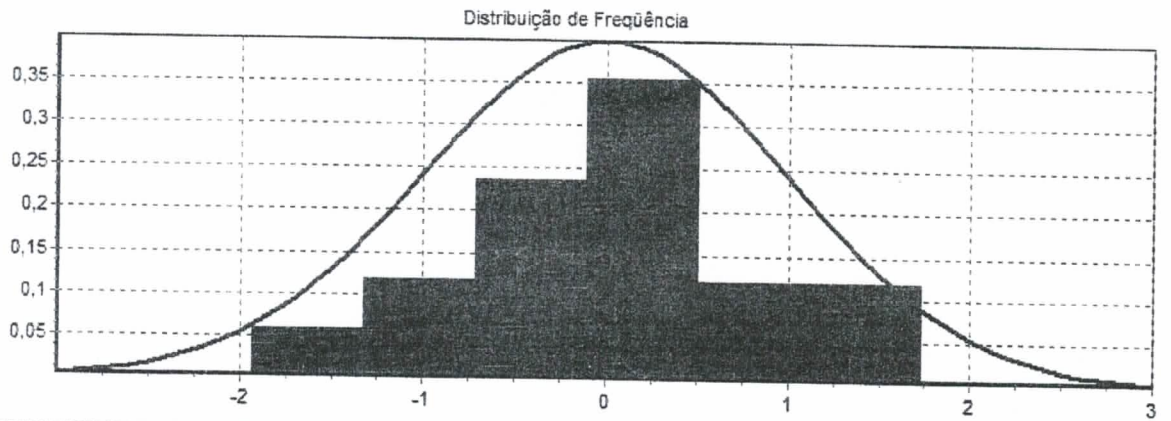
AM



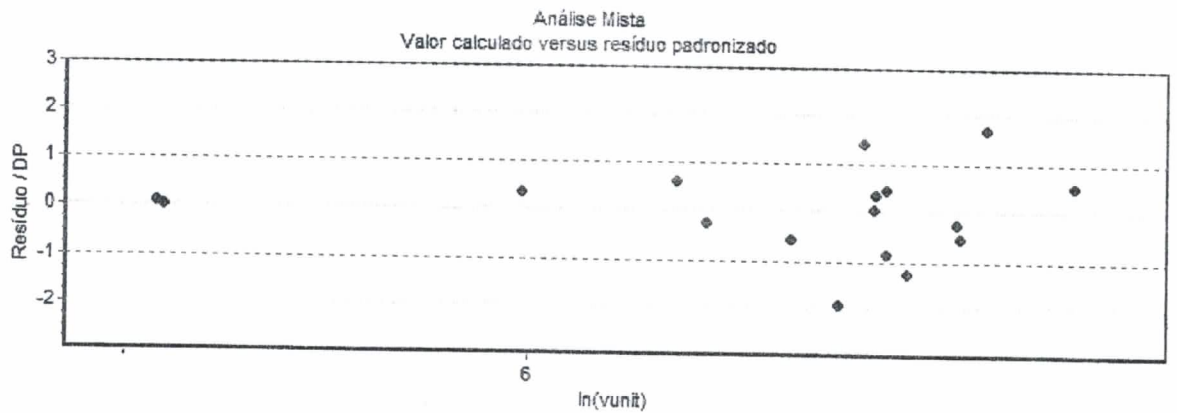
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

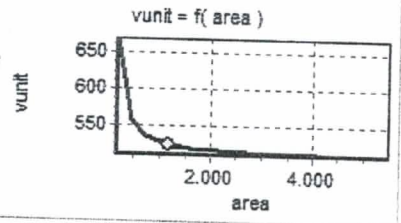




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ area

área total terreno em m²
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 153,00 a 5.784,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -1,19 % na estimativa



X₂ local2

atratividade segundo classificação da via:
3= Arterial - caracterizada por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade. 60 km/h
2= Coletora - destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade. 40 km/h
1=Local - caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas. 30 km/h

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 4,58 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.

X₃ distrito

distância do rio/risco alagamento- medida em metros à pé pelo google maps: quanto mais distante, menor risco alagamento.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 20,00 a 2.700,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 0,29 % na estimativa

AM



Y vunit

Tipo: Dependente
Amplitude: 267,92 a 883,33

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

AM



ANEXO III
Grau Fundamentação

FUNDAMENTAÇÃO para MCDDM

Item	Descrição	Pontos obtidos			
		III	Ptos	II	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3	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	2
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.	2
4	Extrapolação	Não admitida	3	Admitida para apenas uma ^o 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	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
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%	3	20%	30%
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	1%	3	2%	5%
Foram utilizados códigos alocados no modelo?		SIM	X	Não	
PONTUAÇÃO					16
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					II

PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

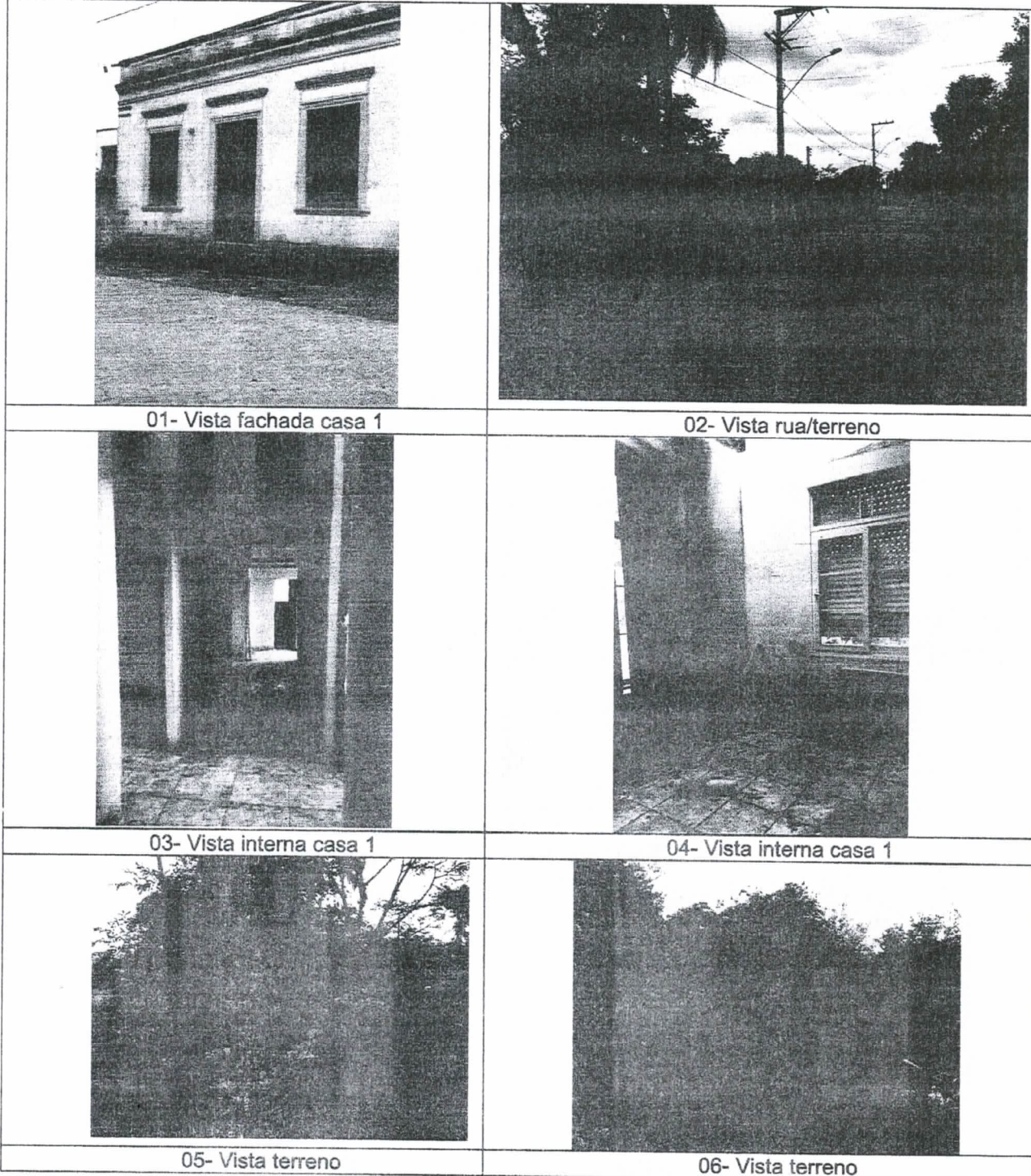
Valor central estimado no modelo de regressão		237,90
Valores do intervalo de confiança	MAX	277,87
	MÍN	203,67
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	16,80%
	MÍN	14,39%
Amplitude do intervalo de confiança		31,19%
GRAU DE PRECISÃO		II

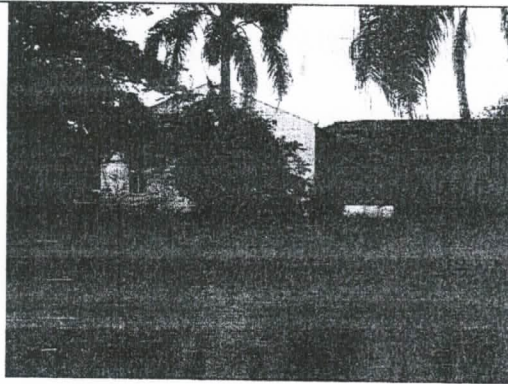
AM



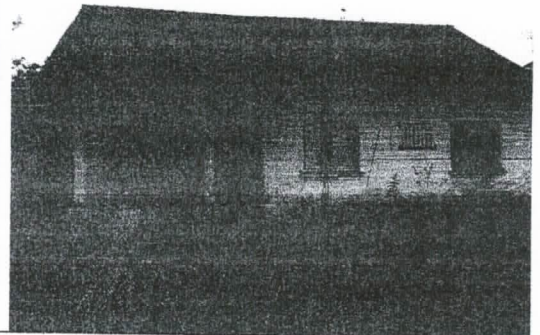
ANEXO IV

Documentação Fotográfica Fotos do Imóvel:

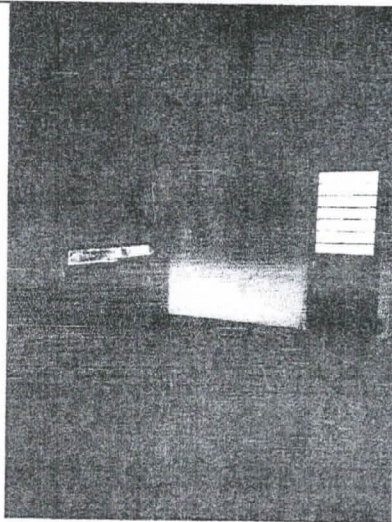




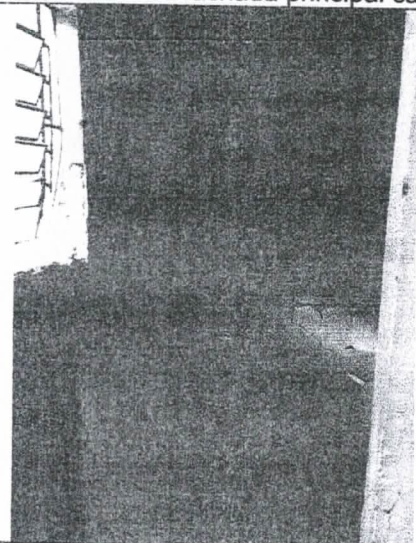
07- Vista casa 2



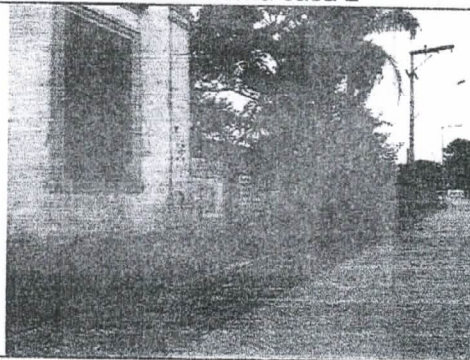
08- Vista fachada principal casa 2



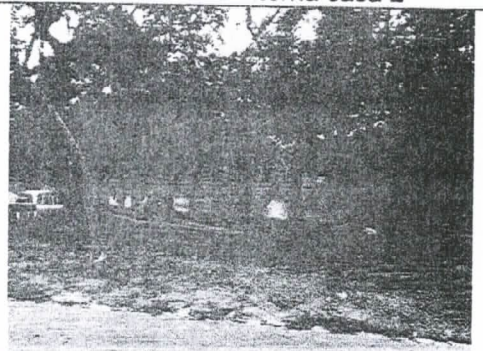
09- Vista interna casa 2



10- Vista interna casa 2



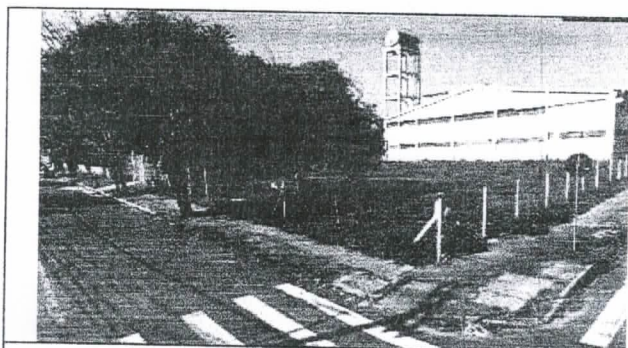
11- Vista rua/terreno



12- Vista rua/terreno



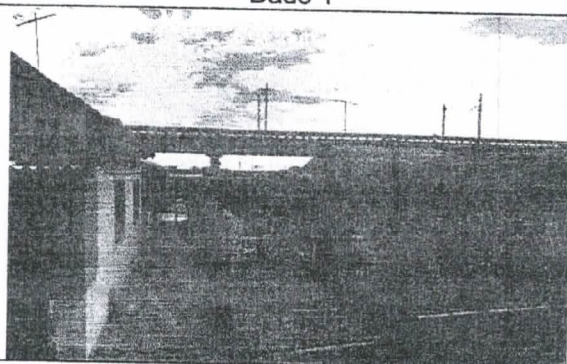
ANEXO V:
Fotos dos dados da amostra:



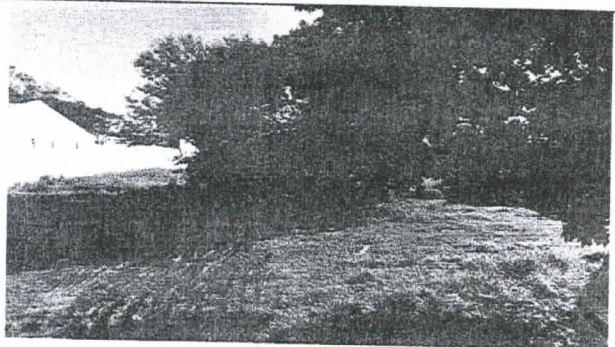
Dado 1



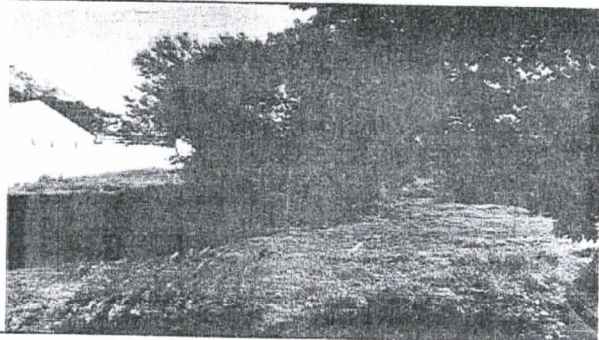
Dado 2



Dado 3



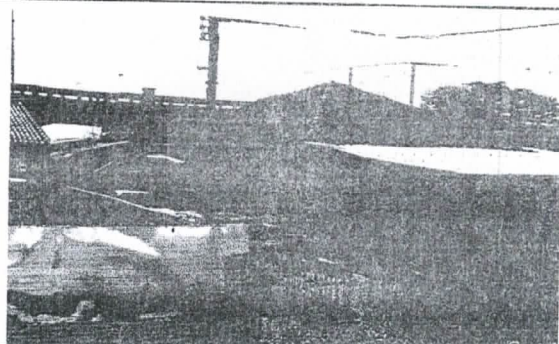
Dado 4



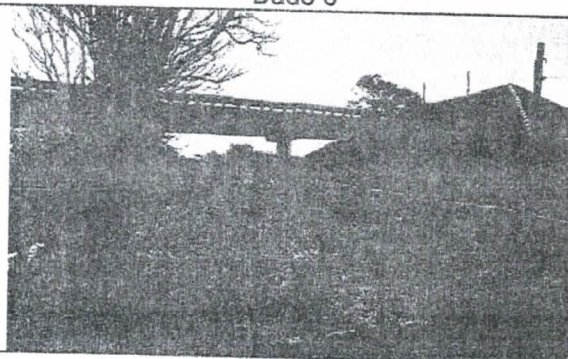
Dado 5



Dado 6



Dado 7

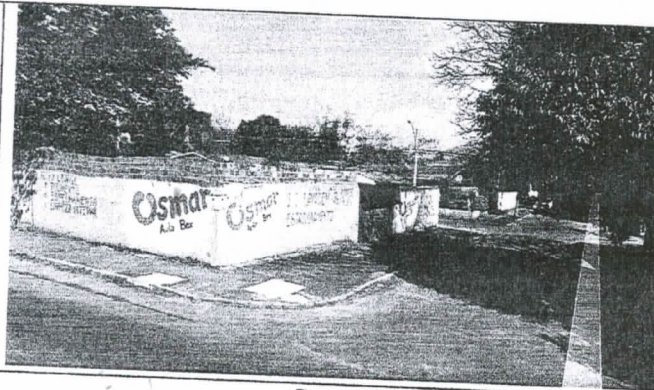


Dado 8

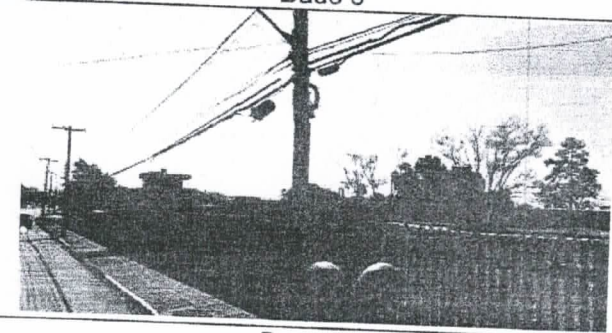
AM



Dado 9



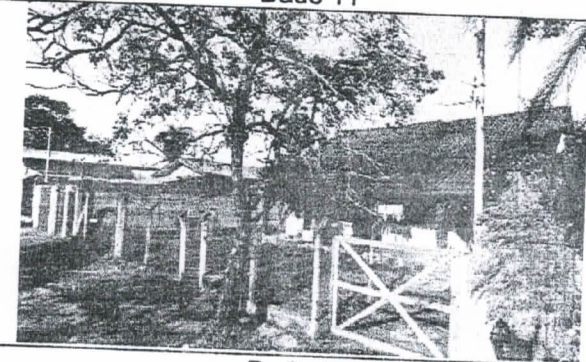
Dado 10



Dado 11



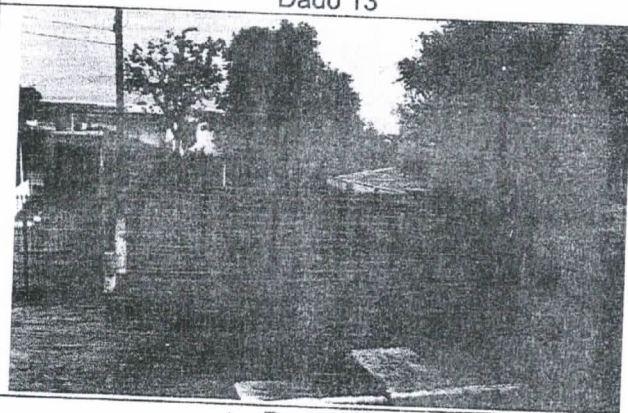
Dado 12



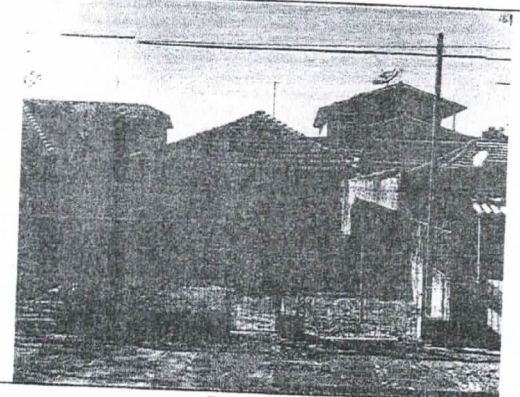
Dado 13



Dado 14

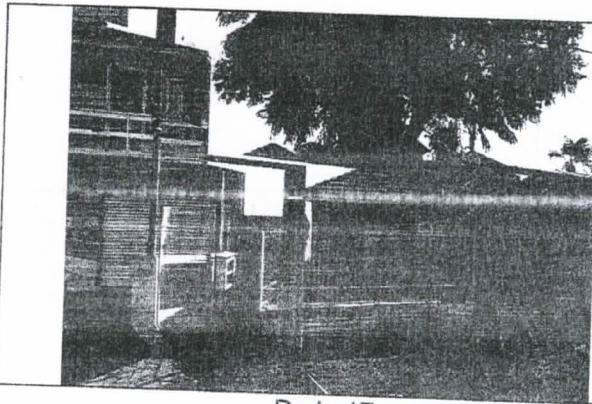


Dado 15

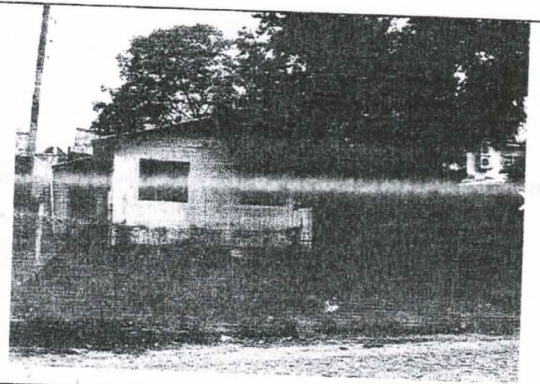


Dado 16

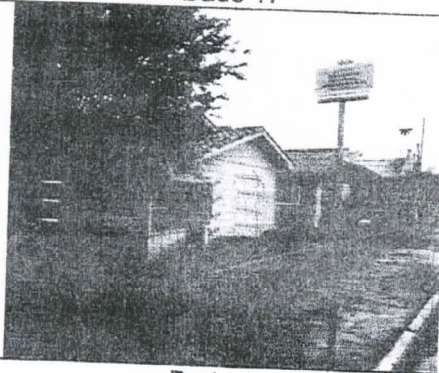
AR



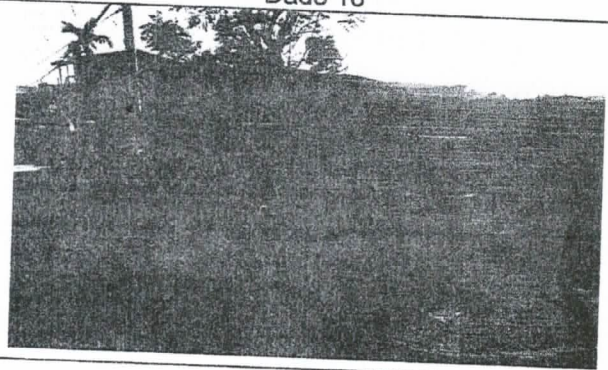
Dado 17



Dado 18



Dado 19



Dado 20

AR



ANEXO VII:

Documentação

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO Secretaria Municipal de Urbanismo

Proprietário: 3126 Zona: 15 Tipo: H Classe: 62 Lote: 157 Área de Construção: 157

PROJETADO: 7115 - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA

LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE: RUA DA FRATA

TERMINO DO CONTRATO: []

BARRO: R. dos Sinos, Loteamento: []

Caract. de Terreno:

- 1 Pausado
- 2 Meio-frio
- 3 Ilum. pública
- 4 Água
- 5 Esp. Pluvial
- 6 Esp. Cláust.
- 7 Cal. Lixo
- 8 Luz Domestica
- 9 Telefone
- 10 Ônibus
- 11 Calçamento
- 12 Bloquer
- 13 Paredalepis
- 14 Asfalto
- 15 Calç. Parcial
- 16 S/Cedimento

Caract. de Terreno:

- 1 Plano
- 2 Aclive
- 3 Declive
- 4 Bafio
- 5 Cercado
- 6 Alagado
- 7 No Alinhamento
- 8 Fora de Alinhamento
- 9 Encovado
- 10 C/Constr. Reservada
- 11 C/Constr. em Anal.
- 12 C/Constr. Parcelado
- 13 C/Constr. em Ref.
- 14 C/Constr. em Dem.
- 15 C/Constr. Cond. ou em ruínas

Caract. de Construção:

TIPO:

- Madeira
- Tijolo
- Alvenaria
- Forno concreto
- Pré-fabricado

ACABAMENTO:

- Branco
- Simples
- Médio
- Fino
- Muito Bom
- Fina (Dup.)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Bom
- Regular
- Ruim

ABAST. DE ÁGUA:

- Municipal
- Particular

ABAST. DE ESGOTO:

- Coletor
- Fossa Cúbica
- Múnel
- Negro

ANOS DE CONSTRUÇÃO:

- 1 Residência
- 2 Escritório
- 3 Comércio
- 4 Indústria
- 5 Agrícola
- 6 Outros
- 7 Arco
- 8 Píper
- 9 Aluguel
- 10 Parc. Alagado

Observações:

Arquivo anterior a 1966 conforme protocolo nº 1558104 da unidade de insc. 3109.

Área: 278,38 ALU. Simples. Terreno: 54,69 7,55 412,90. Área forçada: 57,40 (exc). Serv. Urb. CIL.

