

Proprietário: Banco Santander Brasil Data-Base: 09/07/2018  
 Tipo de Imóvel: Apartamento Uso do Imóvel: Residencial  
 Endereço Completo: Rua Ney da Gama Ahrends - Apto. 325 - Torre G - Box 148 Nº: 295  
 Bairro: Morro Santana Município: Porto Alegre UF: RS CEP: 91450-345  
 Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Idade Imóvel: 7  
 Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653: II Grau de Precisão - ABNT NBR 14653: III

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	53,34
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	53,34



Observações impactantes na avaliação

Utilizada a área privativa do imóvel apresentada na matrícula.  
 Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.

Índice de contaminação ambiental

Sem indícios.

Resumo de Valores

<b>-Terreno/Terra Nua</b>	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>	Valor de Mercado: R\$ 200.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 140.000,00	% Desc: -30,00%
<b>-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas</b>	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:

**Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas**

<b>Valor de Mercado:</b>	<b>R\$ 200.000,00</b>	<b>Valor de Liq. Forçada:</b>	<b>R\$ 140.000,00</b>	<b>% Desc:</b>	<b>-30,00%</b>
--------------------------	-----------------------	-------------------------------	-----------------------	----------------	----------------


Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 36 meses

Data avaliação: 09/07/2018  
 Data da vistoria: 09/07/2018  
 Nome Avaliador: Rynaldo de Oliveira Roça Jr CREA Resp.: SP-78196/D ART nº: -  
 Telefone: (41) 3023-4584 E-mail: [so@valory.com.br](mailto:so@valory.com.br)

Assinatura Avaliador

**SOLICITANTE:** Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**VISTORIA:** 09 de julho de 2018 (Vistoria externa)**ENDEREÇO:** Rua Ney da Gama Ahrends, 295 - Apto. 325 - Torre G - Box 148**CONDOMÍNIO:** Condomínio Rossi Viva Praças Residenciais**BAIRRO:** Morro Santana**CIDADE:** Porto Alegre**UF:** RS**DOSSIÊ:** 5306**TIPO:** Apartamento**USO:** Residencial**ÁREA PRIVATIVA:** 53,34 m<sup>2</sup>**ÁREA TOTAL:** 91,59 m<sup>2</sup>**Julho / 2018**

## RESUMO

Endereço do imóvel <b>Rua Ney da Gama Ahrends, 295 - Apto. 325 - Torre G - Box 148</b>		
Cidade <b>Porto Alegre</b>	UF <b>RS</b>	
Objetivo da Avaliação <b>Valor de Mercado de Compra e Venda</b>		
Finalidade da Avaliação <b>Avaliação Para Garantia</b>		
Solicitante e/ou Interessado <b>Banco Santander (Brasil) S.A</b>		
Proprietário <b>Banco Santander (Brasil) S.A</b>		
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Área Privativa <b>53,34 m<sup>2</sup></b>	
Metodologia <b>Comparativo de dados de mercado - Tratamento por Fatores</b>	Especificação (fundamentação/precisão) <b>Fundamentação II e Precisão III</b>	
Pressupostos e Ressalvas <b>Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.</b>		
Valor de Avaliação do Imóvel <b>R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais)</b>		
Valor de Venda Forçada <b>R\$ 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais)</b>		

## SUMÁRIO

<b>1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....</b>	<b>4</b>
<b>2. LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>5</b>
2.1 - História e Características do Município .....	5
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO .....</b>	<b>5</b>
3.1 - Rua Ney da Gama Ahrends .....	5
3.2 - Av. Germano Schmarczek .....	5
3.3 - Rua Mario de Lima Hornes.....	6
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....</b>	<b>6</b>
4.1 - Localização e Atividades Existentes .....	6
4.2 - Melhoramentos Públicos .....	6
4.3 - Infraestrutura Urbana .....	6
4.4 - Considerações Gerais .....	6
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....</b>	<b>7</b>
5.1 - Aspectos Físicos.....	7
<b>6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS .....</b>	<b>7</b>
6.1 - Descrição Geral do Empreendimento .....	7
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	7
<b>7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>8</b>
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	8
<b>8. AVALIAÇÃO .....</b>	<b>8</b>
8.1 - Normatização .....	8
8.2 - Metodologia .....	8
8.3 - Tratamento de dados.....	9
8.4 - Pesquisa de Mercado .....	10
8.5 - Especificação da Avaliação.....	10
8.6 - Valores Encontrados .....	11
<b>9. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>12</b>
<b>ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>13</b>
<b>ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....</b>	<b>13</b>
<b>ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....</b>	<b>14</b>
<b>ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO .....</b>	<b>15</b>
<b>ANEXO V - LIC .....</b>	<b>20</b>
<b>ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA .....</b>	<b>27</b>

## 1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 09/07/2018.
- Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:
  - 1) Cópia da matrícula 138.365 - 3º Zona de Registro de Imóveis de Porto Alegre - RS, com data de 17/11/2014.
  - 2) Certidão de cadastro do imóvel - Inscrição do Imóvel: 100024122 e 100024572.
  - 3) Certidão de valor venal - Inscrição do Imóvel: 100024122 e 100024572.6

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Este laudo é referente apenas a vistoria externa do imóvel e dados dos documentos aqui elencados.

A remuneração da Valory não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 2. LOCALIZAÇÃO

**Endereço:** Rua Ney da Gama Ahrends

**Bairro:** Morro Santana

**Cidade:** Porto Alegre

**UF:** RS

### 2.1 - História e Características do Município

Porto Alegre é um município brasileiro e a capital do estado mais meridional do Brasil, o Rio Grande do Sul. A cidade constituiu-se a partir da chegada de casais açorianos em meados do século XVIII. No século XIX contou com o influxo de muitos imigrantes alemães e italianos, recebendo também, espanhóis, africanos, poloneses e libaneses. Sede da maior concentração urbana da região Sul e quinta mais populosa do Brasil, desenvolveu-se com rapidez e hoje abriga mais de 1,4 milhão de habitantes dentro dos limites municipais. A cidade enfrenta muitos desafios, entre eles a grande população ainda vivendo em condições de pobreza e sub-habitação, alto custo de vida, alta incidência de obesidade e tabagismo, deficiências sérias no tratamento de esgotos, muita poluição e degradação de ecossistemas originais, índices de crime elevados e crescentes problemas de trânsito.



Por outro lado, ostenta mais de 80 prêmios e títulos que a distinguem como uma das melhores capitais brasileiras para morar, trabalhar, fazer negócios, estudar e se divertir. Foi destacada em anos recentes também pela ONU como a Metrópole nº1 em qualidade de vida do Brasil por três vezes; como possuindo um dos 40 melhores modelos de gestão pública democrática pelo seu Orçamento Participativo e por ter o melhor Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) entre as metrópoles nacionais.

- Área da Cidade: 496,682 Km<sup>2</sup>
- População Total: 1.467.823 habitantes (Estimativa IBGE – 2013)
- PIB per capita: R\$ 30.524,80 anual
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,805

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

### 3.1 - Rua Ney da Gama Ahrends

<b>Mãos de Direção:</b> Dupla	<b>Pistas:</b> 2 (1 em cada direção)	<b>Traçado:</b> Retilíneo
<b>Perfil:</b> Em nível	<b>Pavimentação:</b> Asfalto	<b>Calçadas:</b> Cimentado

### 3.2 - Av. Germano Schmarczek

<b>Mãos de Direção:</b> Dupla	<b>Pistas:</b> 2 (1 em cada direção)	<b>Traçado:</b> Retilíneo
<b>Perfil:</b> Em nível	<b>Pavimentação:</b> Asfalto	<b>Calçadas:</b> Cimentado

### 3.3 - Rua Mario de Lima Hornes

<b>Mãos de Direção:</b> Dupla	<b>Pistas:</b> 2 (1 em cada direção)	<b>Traçado:</b> Retilíneo
<b>Perfil:</b> Em nível	<b>Pavimentação:</b> Asfalto	<b>Calçadas:</b> Cimentado

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

**Área sujeita a enchentes**

Sim  Não

### 4.2 - Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

### 4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

**Nível de escoamento**

Bom  Regular  Ruim

### 4.4 - Considerações Gerais

Por tratar-se da região urbana, o local é dotado de toda infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, sistema de captação e condução de esgotos sanitários e pluviais, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel, etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um bom nível comercial e transporte coletivo, escolas estaduais, municipais, privadas e supermercados.

**Principais polos de influência:** Av. Protásio Alves

**Principais vias de acesso:** Rua Ney da Gama Ahrends e Av. Protásio Alves

## 5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

### 5.1 - Aspectos Físicos

#### ► Matrícula 138.365

<b>Área:</b> 14.152,96	<b>Medidas do Terreno:</b> 3,11 x 146,98 x 3,11 x 151,71 x 51,71 x 4,89 x 11,61 x 29,02 x 24,05 x 11,98 x 12,84 x 40,86 metros		
<b>Testada Principal:</b> Rua Ney da Gama Ahrends	<b>Testada Secundária:</b> Av. Germano Schmarczek		
<b>Formato:</b> Irregular	<b>Topografia:</b> Plano	<b>Superfície:</b> Seca	

## 6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

### 6.1 - Descrição Geral do Empreendimento

Conforme matrícula o apartamento possui as seguintes áreas:

Unidade	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Área de Uso Comum (m <sup>2</sup> )	Área Total Construída (m <sup>2</sup> )	Fração Ideal (%)
<b>Apto. 325 - Torre G</b>	53,34	38,25	91,59	0,4199

De acordo com documentos fornecidos pelo contratante, o imóvel possui um box (Box 148) com a área construída de 11,37 m<sup>2</sup> conforme certidão de cadastro do imóvel.

### 6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel, conforme preconiza a Norma 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos:

#### *7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria*

*Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:*

- a) descrição interna;*
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;*
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.*

*As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.*

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de considerar o padrão como simples, idade aparente de 7 anos e estado de conservação entre novo e regular.



## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### 7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

## 8. AVALIAÇÃO

### 8.1 - Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2011 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

### 8.2 - Metodologia

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constitui-se no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

O Método Indireto, por sua vez, define o valor do bem através de cálculos com o emprego de outros métodos auxiliares, tais como o involutivo, de renda e o evolutivo.

Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

Tem-se que o método comparativo direto de dados de mercado baseia-se no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelhados, constituintes da amostra.

O Método Involutivo, por sua vez, dá-se pelo estudo do meio de aproveitamento eficiente do imóvel, baseada em modelo de estudo viabilidade técnico econômica. Ele consiste na apuração do custo do bem, cujo valor se deseja determinar, mediante a apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades do

projeto (hipotético ou não), que corresponda ao aproveitamento eficiente. Tal método, pela sua característica peculiar, tem sido usualmente empregado em imóveis com características únicas.

A utilização do método de renda possui fulcro no estudo da capitalização da renda líquida prevista pelo uso do bem. É indicado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária como hotéis e shopping centers, por exemplo.

Por fim, o Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor do imóvel, o qual consiste na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

### **8.3 - Tratamento de dados**

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

**FATOR OFERTA:** adota-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

**FATOR LOCAL:** a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

**FATOR DE ÁREA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do imóvel, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%.}$$

$$\left( \frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%.}$$

**FATOR DEPRECIACÃO:** para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

**FATOR PADRÃO:** os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar condicionado e outros deverão ser considerados.

**FATOR VAGAS:** No caso de apartamentos, escritórios ou mesmo para lojas, agências bancárias e etc., este fator é determinante no maior ou menor valor, já que os valores unitários praticados no mercado se referem à área útil, devendo então se compensar o número de vagas de garagem, pois supostamente estão no preço das ofertas pesquisadas. Os índices aplicados devem ser extraídos no próprio mercado local, pois existem nítidas diferenças para cada local em função da maior ou menor necessidade de vagas.

#### **8.4 - Pesquisa de Mercado**

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de Porto Alegre/RS, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 8 elementos comparativos, relativos a ofertas e transação.

#### **8.5 - Especificação da Avaliação**

O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III na precisão da estimativa dos imóveis, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

### **8.6 - Valores Encontrados**

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

<b>Área Privativa (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Mercado</b>
53,34	3.749,53	<b>R\$ 200.000,00</b> <b>(Duzentos Mil Reais)</b>

<b>Área Privativa (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Venda Forçada</b>
53,34	2.624,67	<b>R\$ 140.000,00</b> <b>(Cento e Quarenta Mil Reais)</b>

Ver ANEXO IV

### **Valor individualizados:**

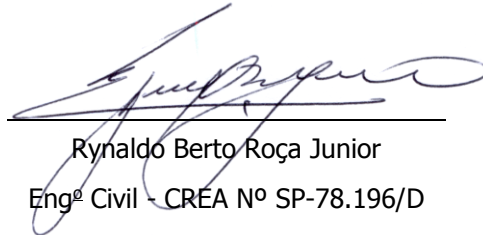
<b>Documento</b>	<b>Identificação</b>	<b>Área Privativa (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Avaliação</b>	<b>Valor de Liquidação Forçada</b>
Matrícula 138.365	Apto. 325 - Torre G	53,34	91,59	R\$ 170.000,00	R\$ 119.000,00
Certidão - Insc. do Imóvel: 100024572	Box 148	-	11,37	R\$ 30.000,00	R\$ 21.000,00
<b>Total</b>				<b>R\$ 200.000,00</b>	<b>R\$ 140.000,00</b>

## 9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Valory – Engenharia de Avaliações um documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Rynaldo Berto Roça Junior  
Eng<sup>o</sup> Civil - CREA N<sup>o</sup> SP-78.196/D  
CPF: 709.059.758-04

Curitiba, 09 de julho de 2.018

**ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**



**ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**



Rua Ney da Gama Ahrends



Rua Ney da Gama Ahrends

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação Numérica



Fachada

**ANEXO IV**

**MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO**



**ELEMENTOS COMPARATIVOS**

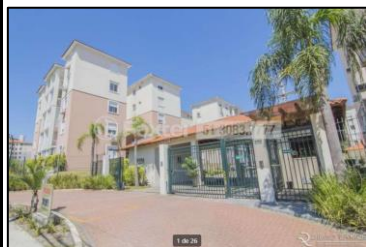
<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Data</b>   jul-18	
Empreendimento: Edifício Residencial			
Endereço: Avenida Protásio Alves, 8201 - 4º Andar			
Bairro:	Alto Petrópolis	Cidade:	Porto Alegre UF: RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio Com Elevador
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	48,00	Área Total (m²)	90,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 213.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.437,50
Fonte/ telefone:	Foxter Imóveis - Tel.: 51 3083-7773	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			



<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Data</b>   jul-18	
Empreendimento: Edifício Residencial			
Endereço: Rua Doutor José Bento Corrêa, 545 - 1º Andar			
Bairro:	Alto Petrópolis	Cidade:	Porto Alegre UF: RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio Com Elevador
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5
Área Construída (m²)	53,00	Área Total (m²)	92,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 215.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.056,60
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Tel.: 51 3072-7070	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			



<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Data</b>   jul-18	
Empreendimento: Edifício Residencial			
Endereço: Rua Ney da Gama Ahrends, 295 - 1º Andar			
Bairro:	Alto Petrópolis	Cidade:	Porto Alegre UF: RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio Com Elevador
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5
Área Construída (m²)	53,00	Área Total (m²)	92,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 218.500,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.122,64
Fonte/ telefone:	Foxter Imóveis - Tel.: 51 3083-7773	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			



<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Data</b>   jul-18	
Empreendimento: Edifício Residencial			
Endereço: Rua Ernesto Zamprogna, 22 - Térreo			
Bairro:	Alto Petrópolis	Cidade:	Porto Alegre UF: RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10
Área Construída (m²)	56,00	Área Total (m²)	95,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 220.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.928,57
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Tel.: 51 3216-1187	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha e área de serviço.			



<b>Amostra n.º 5</b>		<b>Data</b>   jul-18	
Empreendimento: Edifício Residencial			
Endereço: Avenida Protásio Alves, 9277 - 3º Andar			
Bairro:	Alto Petrópolis	Cidade:	Porto Alegre UF: RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio Com Elevador
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	49,00	Área Total (m²)	90,00
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 223.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.551,02
Fonte/ telefone:	Santos Imóveis - Tel.: 51 99292-4661	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			



## ELEMENTOS COMPARATIVOS

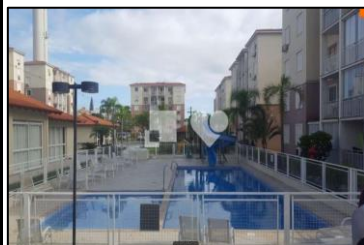
<b>Amostra n.º 6</b>		Data	jul-18	
Empreendimento: Porto Belo				
Endereço: Rua Deodoro, 205 - 2º Andar				
Bairro:	Alto Petrópolis	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio Com Elevador	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	7	
Área Construída (m²)	51,00	Área Total (m²)	90,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 225.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.411,76	
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Tel.: 51 3252-5555		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				



<b>Amostra n.º 7</b>		Data	jul-18	
Empreendimento: The Slim				
Endereço: Rua Ney da Gama Ahrends, 51 - 5º Andar				
Bairro:	Alto Petrópolis	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio Com Elevador	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	2	
Área Construída (m²)	53,00	Área Total (m²)	92,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 227.700,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.296,23	
Fonte/ telefone:	Jose Narciso - Tel.: 51 99139-4659		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				



<b>Amostra n.º 8</b>		Data	jul-18	
Empreendimento: Edifício Residencial				
Endereço: Rua Ney da Gama Ahrends, 295 - 3º Andar				
Bairro:	Alto Petrópolis	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio Com Elevador	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5	
Área Construída (m²)	57,00	Área Total (m²)	95,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 229.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.017,54	
Fonte/ telefone:	Imob. Porto Alegre - Tel.: 51 3062-1900		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				



## CROQUI DAS AMOSTRAS



**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO**

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar			Vaga
Aval.	Rua Ney da Gama Ahrends, 295 - Torre B Apto 325	53,34	-	1	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,93	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Avenida Protásio Alves, 8201 - 4º Andar	48,00	90,00	1	2	0	213.000,00	4.437,50	0,90	1,00	0,99	0,93	1,00	1,00	1,00	3.647,21	3.647,21
2	Rua Doutor José Bento Corrêa, 545 - 1º Andar	53,00	92,00	1	2	0	215.000,00	4.056,60	0,90	1,00	1,00	0,97	1,00	1,01	1,00	3.591,81	3.591,81
3	Rua Ney da Gama Ahrends, 295 - 1º Andar	53,00	92,00	1	2	0	218.500,00	4.122,64	0,90	1,00	1,00	0,97	1,00	1,01	1,00	3.650,29	3.650,29
4	Rua Ernesto Zamprogna, 22 - Térreo	56,00	95,00	1	2	0	220.000,00	3.928,57	0,90	1,00	1,01	1,05	1,11	1,02	1,00	4.211,42	4.211,42
5	Avenida Protásio Alves, 9277 - 3º Andar	49,00	90,00	1	1	1	223.000,00	4.551,02	0,90	1,00	0,99	0,93	1,00	1,00	1,00	3.769,01	3.769,01
6	Rua Deodoro, 205 - 2º Andar	51,00	90,00	1	3	0	225.000,00	4.411,76	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,01	1,00	3.968,13	3.968,13
7	Rua Ney da Gama Ahrends, 51 - 5º Andar	53,00	92,00	1	2	0	227.700,00	4.296,23	0,90	1,00	1,00	0,94	1,00	0,99	1,00	3.603,99	3.603,99
8	Rua Ney da Gama Ahrends, 295 - 3º Andar	57,00	95,00	2	2	0	229.000,00	4.017,54	0,90	1,00	1,01	0,97	1,00	1,00	0,98	3.483,10	3.483,10
								Unitário seco médio							3.740,62	3.740,62	

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)**

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 8 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondetes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
<b>Total</b>			<b>6</b>

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau II</b>

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
<b>Intervalo de confiança</b>			<b>6,40%</b>
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Número de elementos	8
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.740,62
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.862,80
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.618,43

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	8	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3740,62	
Desvio Padrão	238,514822	
Coefficiente de Variação	6,376346112	
t de Student	1,42	
Limite Superior (R\$/m²)	3.860,36	0,0320
Limite Inferior (R\$/m²)	3.620,87	-0,0320
Intervalo de Confiabilidade	6,40%	

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área adotada para cálculo (m²)	53,34
Unitário (R\$/m²)	3.740,62
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	199.525,00

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

Área adotada para cálculo (m²)	53,34
Unitário (R\$/m²)	3.749,53
Valor de Mercado para Venda (R\$)	200.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R\$)	140.000,00

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 200.000,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	480,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,35% ao mês
Comissão de venda		0,17% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,52% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	8,50%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	2,86%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	5,48%	ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,45% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

36 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

70,00% **R\$ 140.000,00**

**ANEXO V**

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS  
URBANOS**

## ANEXO V - LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 09/06/2018

### 1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Apartamento

1.2. Endereço: Rua Ney da Gama Ahrends, 295 - Apto. 325 - Torre G - Box 148 Cidade: Porto Alegre - UF: RS

1.3. Uso atual do imóvel: Residencial Uso pretendido: Residencial

1.4. Coordenadas Geográficas: -30.045117, -51.133305

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

### 2. IDENTIFICACAO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMOVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINACAO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não  Sim  Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: SMAM - Secretaria Municipal do Meio Ambiente - (51) 3289-7585

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não  Sim. Que tipo? \_\_\_\_\_. Quando? \_\_\_\_\_

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não  Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? \_\_\_\_\_

---

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: SMAM - Secretaria Municipal do Meio Ambiente - (51) 3289-7585

### 3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

#### 3.1. Ha indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Observação in loco Observações e/ou justificativa:		

3.2. No entorno\* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Não  Sim. Caso afirmativo, indicar:

\* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

<b>Atividade</b>	<b>Existe</b>	<b>Não existe</b>	<b>Informação não acessível</b>
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual? _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: Hospital _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Fontes de Informação:  Observação in loco  Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?  Não</p>			



#### 4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Vistoria in loco Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

## 5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1. O presente relatório e resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

## 6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel:  Não  Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

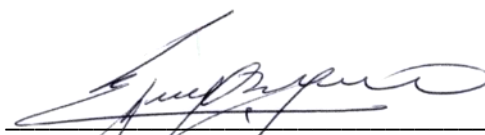
Não  Sim - Indique o local: \_\_\_\_\_

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas as questões 3.2 ou 3.3?

Não  Sim - Indique o local: \_\_\_\_\_

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

  
\_\_\_\_\_  
Rynaldo de Oliveira Roça Junior  
Eng<sup>o</sup> Civil - CREA N<sup>o</sup> SP-78196/D  
Valory - Engenharia de Avaliações Ltda  
CNPJ: 06.099.999/0001-54

## ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

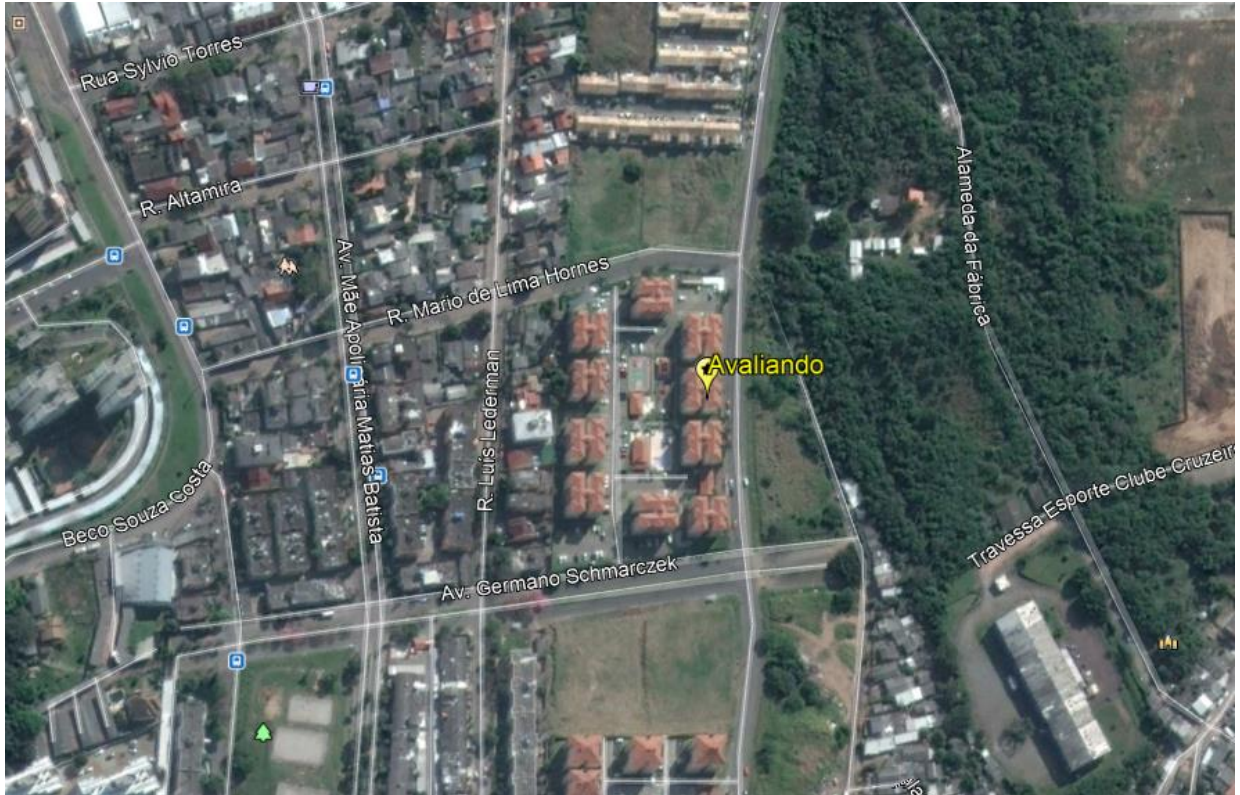


Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2017

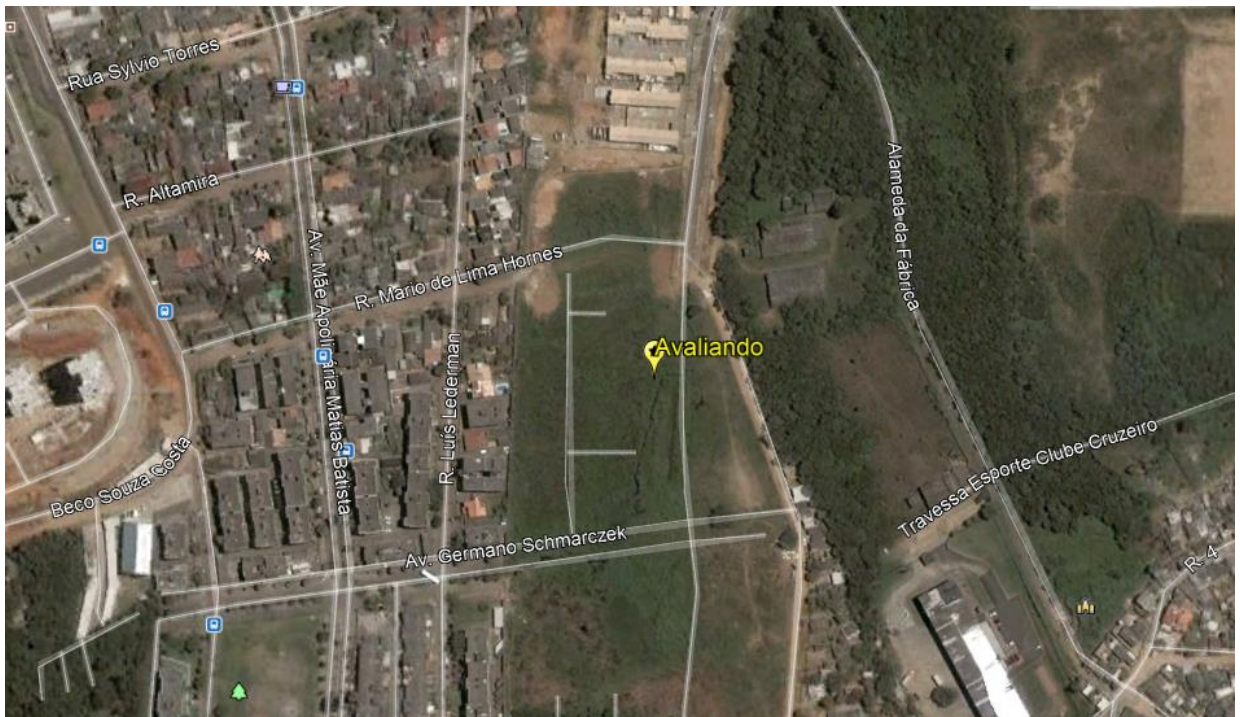


Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2002

## **ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**

138.365  
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

5306

PORTO ALEGRE/RS, 28 de Novembro de 2008

FLS. MATRÍCULA

1 138.365

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 325 - TORRE G, a ser construído, do "CONDOMÍNIO ROSSI VIVA PRAÇAS RESIDENCIAIS", localizado no 3º pavimento, de fundos em relação a Rua Ney da Gama Ahrends, do lado direito do edifício, com área real privativa de 53,34m², área real de uso comum de divisão proporcional de 38,25m², perfazendo a área real total de 91,59m², correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,004199 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O EMPREENDIMENTO, assim se descreve: Um terreno constituído dos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07, da quadra C, do Loteamento Jardim Firenze, com área superficial de 14.152,96m², localizado no bairro Protásio Alves, no quarteirão formado pelo prolongamento da Avenida Germano Schmarczek, Rua Ney da Gama Ahrends, prolongamento da Rua Mario de Lima Hornes e propriedades que são ou foram de Geni e Luiz Engeroff e outros, medindo de frente, ao leste, com 03 segmentos: o primeiro rumo sudoeste-nordeste, mede 3,11m, em linha curva, o segundo rumo sul-norte, mede 146,98m e o terceiro rumo sudeste-noroeste, mede 3,11m, em linha curva, dividindo-se em todos os segmentos com a Rua Ney da Gama Ahrends; aos fundos, ao oeste, mede 151,71m e divide-se com propriedades que são ou foram de Geni e Luiz Engeroff e outros; por um lado, ao sul, com 04 segmentos: o primeiro mede 51,71m, o segundo mede 4,89m, o terceiro mede 11,61m e o quarto mede 29,02m, todos rumo leste-oeste, dividindo-se com a Avenida Germano Schmarczek; e, pelo outro lado, ao norte, com 04 segmentos: o primeiro rumo leste-oeste, mede 24,05m, o segundo rumo leste-oeste, mede 11,98m em linha curva, o terceiro rumo nordeste-sudoeste, mede 12,84m e o quarto também em rumo nordeste-sudoeste, mede 40,86m, todos dividindo-se com a Rua Mario de Lima Hornes.

**PROPRIETÁRIO:** OTTO PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ 05.001.283/0001-00, com sede nesta Capital.

**INCORPORADOR:** PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A, CNPJ 08.932.272/0001-31, com sede em São Paulo/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2º-RG, matrícula nº 138.118; do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

**OBS.:** A presente matrícula foi aberta a pedido da incorporadora, conforme requerimento datado de 04/11/2008.

**OBS.:** Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R-1-138.118-Livro 02-RG, encontra-se arquivado nesta Serventia.

**PROTOCOLO:** Nº 525.697 de 13/11/2008.

Escrevente Autorizado(a): Gabriela

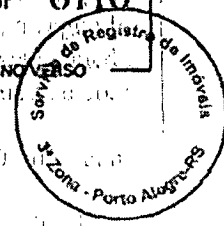
Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 9,80 e Seló: 0471.02.0800030.04006 R\$ 0,30.

AV.1-138.365, de 29 de Abril de 2009. **ALTERAÇÃO RAZÃO SOCIAL:** Conforme requerimento, datado de 25/03/2009, instruído de prova hábil, por OTTO

CONTÁBIL NO VERSO



138.365  
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 18 de julho de 2014

FLS.

03

MATRÍCULA

138.365

03/07/2014, instruído de provas hábeis, pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, foi dito que, em virtude de consolidação de propriedade objeto do R.9, foram realizados os leilões previstos no artigo 27 da Lei nº.9.514/97, em 13/06/2014 (1º Leilão) e 24/06/2014 (2º Leilão), sem arrematantes.

PROTOCOLO: 671.153 de 03/07/2014. Auxiliar: Larisa

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 25,60. Selo 0471.03.1400027.01447: R\$ 0,55.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40. Selo 0471.01.1400028.06144: R\$ 0,30.

**AV-11-138.365, de 18 de julho de 2014. CANCELAMENTO:** Conforme Termo de Quitação de Dívida Face Leilões Negativos, datado de 03/07/2014, o BANCO SANTANDER (Brasil) S/A, autorizou a liberação da alienação fiduciária objeto do R.8, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: 671.884 de 14/07/2014. Auxiliar: Larisa

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 178,20. Selo 0471.07.1300051.08656: R\$ 8,10.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40. Selo 0471.01.1400028.06168: R\$ 0,30.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 138.365 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos).
Atos: Certidão: R\$ 18,90 - 0471.03.1400041.08913 - R\$ 0,55 Busca: R\$ 6,60 - 0471.01.1400048.06741 - R\$ 0,30 Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40 - 0471.01.1400048.06742 - R\$ 0,30 Total: R\$ 31,50 Porto Alegre, 17/11/2014
Documento eletrônico assinado digitalmente por Carlos Antônio L. Verfe, Registrador Substituto, conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil. Verifique a autenticidade no site <a href="http://www.rj3.com.br">www.rj3.com.br</a> , mediante o preenchimento da matrícula no campo código e 90.640 no campo selo.

CONTINUA NO VERSO



**PREFEITURA DE PORTO ALEGRE**  
**Secretaria Municipal da Fazenda**

**Certidão de Cadastro do Imóvel**  
**Nº 044.170/2018**

**Inscrição do Imóvel:** 100024122  
**Endereço:** Rua NEY DA GAMA AHRENDTS, 295 - Apartamento 325 - TORRE G - 2º Andar - MORRO  
**Matrícula do Registro de Imóveis (de Porto Alegre) Nº** 138365 Zona 3  
**Área Territorial:** 14152,96 m<sup>2</sup> Testada: 153,20 m - Do conjunto de economias  
**Uso:** Residencial

**Construções:**

<b>Seq.</b>	<b>Área Construída</b>	<b>Ano</b>	<b>Tipo</b>	<b>Obs.</b>
1	91,59 m <sup>2</sup>	2011	55-ALVENARIA (C) - EDIF.DE 3 A 5 PAVIMENTOS	

Certificamos para os devidos fins que o(s) imóvel(eis) acima descrito(s) esta(ão) inscrito(s) no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, localizado(s) na zona urbana do Município de Porto Alegre, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel(eis) na data de emissão da presente certidão.

Certidão emitida em 13/07/2018 às 12:58:34

**Esta certidão não tem validade para fins de averbação do registro de imóveis.**

A autenticidade desta certidão ficará disponível para verificação até 13/07/2019 no sítio da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.portoalegre.rs.gov.br/smf>), informando o número da certidão **044.170/2018** e o código de autenticidade **7687EE8EFB13**.



**PREFEITURA DE PORTO ALEGRE**  
**Secretaria Municipal da Fazenda**

**Certidão de Cadastro do Imóvel**  
**Nº 044.171/2018**

**Inscrição do Imóvel:** 100024572

**Endereço:** Rua NEY DA GAMA AHRENDTS, 295 - Boxe 148 - MORRO SANTANA

**Matrícula do Registro de Imóveis (de Porto Alegre) Nº** 138590 Zona 3

**Área Territorial:** 14152,96 m<sup>2</sup> Testada: 153,20 m - Do conjunto de economias

**Uso:** Residencial

**Construções:**

<b>Seq.</b>	<b>Área Construída</b>	<b>Ano</b>	<b>Tipo</b>	<b>Obs.</b>
1	11,37 m <sup>2</sup>	2011	52-ALVENARIA (B) - EDIF.DE 3 A 5 PAVIMENTOS	

Certificamos para os devidos fins que o(s) imóvel(eis) acima descrito(s) esta(ão) inscrito(s) no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, localizado(s) na zona urbana do Município de Porto Alegre, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel(eis) na data de emissão da presente certidão.

Certidão emitida em 13/07/2018 às 12:59:21

**Esta certidão não tem validade para fins de averbação do registro de imóveis.**

A autenticidade desta certidão ficará disponível para verificação até 13/07/2019 no sítio da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.portoalegre.rs.gov.br/smf>), informando o número da certidão **044.171/2018** e o código de autenticidade **6E2C1DAF0350**.





**PREFEITURA DE PORTO ALEGRE**  
**Secretaria Municipal da Fazenda**

**Certidão de Valor Venal do Imóvel**  
**Nº 013.845/2015**

Inscrição do Imóvel: 100024122  
Endereço: Rua NEY DA GAMA AHRENDTS, 295 - Apartamento 325 - TORRE G - 2º Andar - ZN  
Valor Venal do Imóvel: R\$ 52.987,87 calculado para o ano de 2015

Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima descrito está inscrito no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, para fins de IPTU, localizado na zona urbana do Município de Porto Alegre, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel na data de emissão da presente certidão.

Certidão emitida em 27/04/2015 às 10:30:21

**Esta certidão não tem validade para fins de averbação do registro de imóveis.**

A autenticidade desta certidão ficará disponível para verificação até 26/04/2016 no sítio da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.portoalegre.rs.gov.br/smf>), informando o número da certidão **013.845/2015** e o código de autenticidade **6E6B961A796F**.



**PREFEITURA DE PORTO ALEGRE**  
Secretaria Municipal da Fazenda

**Certidão de Valor Venal do Imóvel**  
**Nº 013.852/2015**

Inscrição do Imóvel: 100024572  
Endereço: Rua NEY DA GAMA AHRENDTS, 295 - Box 148 - ZN INDEFINIDA 4  
Valor Venal do Imóvel: R\$ 4.681,49 calculado para o ano de 2015

Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima descrito está inscrito no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, para fins de IPTU, localizado na zona urbana do Município de Porto Alegre, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel na data de emissão da presente certidão.

Certidão emitida em 27/04/2015 às 10:38:05

**Esta certidão não tem validade para fins de averbação do registro de imóveis.**

A autenticidade desta certidão ficará disponível para verificação até 26/04/2016 no sítio da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.portoalegre.rs.gov.br/smf>), informando o número da certidão **013.852/2015** e o código de autenticidade **7446C6BE1AB2**.

**Balancete Consolidado de Débitos em 24/04/2015**

do Imobiliário 100024572

**Não constam débitos.**

Box 148

ESPACIAMENTO: 148

Legenda:

até 17/04/2015