



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7710.7710.000333829/2017.01.01.01- Seq. 001

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Barão do Gravataí nº 301 Bairro Menino Deus CEP: 90.050-330			
Cidade Porto Alegre	UF RS		
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda			
Finalidade da Avaliação Alienação			
Solicitante e/ou Interessado CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO RIO GRANDE DO SUL- CRC, RS			
Proprietário CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO RIO GRANDE DO SUL			
Tipo de Imóvel Prédio Comercial	Áreas do imóvel (m ²) Área do terreno: 2.005,48 m² Área construída: 761,07 m²		
Metodologia MCDDM- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: II		
Pressupostos e Ressalvas Trata-se de uma Situação Paradigma vez que o prédio encontra-se edificado apenas sobre uma Matrícula do Registro de Imóveis (de nº 6.576) e, a avaliação contemplou, também, as áreas dos terrenos constantes nas Matrículas nº 24.842, nº 27.277, nº 28.176, nº 25.347 e nº 37.101. Tudo conforme solicitação do interessado.			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 5.487.000,00	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Liquidez Média		
Nome do Responsável Técnico Berenice Fantin Arioli	CPF do RT 364 439 210/20	Formação do RT Arquiteto	CREA do RT A 7174-9
Nome do Representante Legal Berenice Fantin Arioli	CPF do RL 364 439 210/20		
Nome da Empresa Arioli & Associados, Arquitetura, Perícias e Avaliações S/S Ltda.	CNPJ 05.400.390/0001-34		

Berenice Fantin Arioli

Assinatura do Responsável Técnico

Berenice Fantin Arioli

Assinatura do Representante Legal

Porto Alegre

, 07

de

agosto

de 2017

Local/Data

01. IMÓVEL

Prédio Comercial sito à:

Rua Barão do Gravataí nº 301
Bairro Menino Deus
CEP: 90.050-330
Porto Alegre/ RS

02. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado de compra e venda.
A Finalidade é a alienação do imóvel

03. INTERESSADO

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO RIO GRANDE DO SUL- CRC,RS

04. PROPRIETÁRIO

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO RIO GRANDE DO SUL

Proprietário conforme consta nas Matrículas do Registro de Imóveis

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

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:

- Na documentação fornecida constituída pelas Matrículas do Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Porto Alegre;
- No quadro de áreas do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 20 de julho de 2017;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se 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 à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando está inserido na região central da cidade de Porto Alegre, nas imediações de principais vias comerciais com a Av. Praia de Belas, Av. Ipiranga, Av. Getúlio Vargas e Av. Aureliano de Figueiredo Pinto.

A Rua Barão do Gravataí está inserida em um contexto cujo o uso urbano predominantemente era o residencial unifamiliar; atualmente as antigas casas, aos poucos, estão sendo demolidas e novos edifícios estão sendo construídos, em especial para o uso residencial. Antigas casas ainda são ocupadas para o uso residencial e, em outras, há comércios estabelecidos.

Naquelas imediações está o Shopping Praia de Belas, o CFC da Brigada Militar, o Forum Central, o Centro Administrativo do Estado, além de outros modernos edifícios comerciais que foram recentemente erguidos.

A Rua Barão do Gravataí, assim com a Rua Baronesa do Gravataí, para onde o imóvel avaliando também faz frente, são dotadas de toda infraestrutura básica: nessas vias estão dispostas redes de energia elétrica e telefonia; há iluminação pública; as ruas são pavimentadas; há redes de abastecimento de água e de esgoto além de serviços de coleta de lixo e correios. A região é atendida por transporte público.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é composto de seis Matrículas.

BARÃO DO GRAVATAÍ

Matrícula nº	Endereço	m		m		Fundos	Área (m²)	Observação
		Frente	Lat. Direita	Lat. Esquerda	Fundos			
1	6.576 Barão do Gravataí, 301	39,90	27,20	5,55	24,00 e 15,73	561,06	averbado prédio	
2	24.842 Baronesa do Gravataí, 393	5,65	24,00	24,00	5,65	135,60	averbada demolição de prédio/ a distância da esquina da Rua Barão do Gravataí é de 5,55 e não 9,61 m como consta na Matrícula	
3	27.277 Baronesa do Gravataí, 401	5,65	24,00	24,00	5,65	135,60	não está averbada a demolição do prédio	
4	28.176 Baronesa do Gravataí, 409	10,00	24,00	24,00	10,00	240,00	não está averbada a demolição do prédio	
5	25.347 Baronesa do Gravataí, 417	8,80	56,80	56,80	8,80	499,84	não está averbada a demolição do prédio	
6	37.101 Baronesa do Gravataí, 431	7,74	55,80	55,78	7,80	433,38		
							2.005,48	

Trata-se, portanto, de uma Situação Paradigma, eis que o prédio foi construído e aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre apenas sobre a Matrícula nº 6.576.

Na presente avaliação foi considerada a totalidade das áreas dos terrenos constantes nas seis Matrículas, por solicitação do interessado.

Observações: Na Matrícula nº 28.842 consta que o imóvel está distante 9,61 m da esquina na Rua Barão do Gravataí; acreditamos ser esta uma divergência pois, ao que parece este imóvel é lindeiro ao imóvel da Matrícula nº 6.576, localizado na esquina formada pelas ruas Barão do Gravataí e Baronesa do Gravataí, tendo 5,55 m de frente para a esta última.

Planilha contendo as últimas averbações e as data das atualizações das Matrículas:

BARÃO DO GRAVATAÍ

Matrícula nº	Endereço	Última Averbação	Atualização
1	6.576 Barão do Gravataí, 301	Av. 4	31/03/2017
2	24.842 Baronesa do Gravataí, 393	Av. 3	31/03/2017
3	27.277 Baronesa do Gravataí, 401	R.1	31/03/2017
4	28.176 Baronesa do Gravataí, 409	R.4	31/03/2017
5	25.347 Baronesa do Gravataí, 417	R.1	31/03/2017
6	37.101 Baronesa do Gravataí, 431	R.2	31/03/2017

As Matrículas dos imóveis encontram-se em no Anexo VI.



07.1. O terreno:

O terreno é plano, de formato irregular, com as seguintes dimensões e confrontações:

Norte: 39,90 m com a Rua Barão do Gravataí;

Sul: 55,78 m com propriedade de terceiros;

Leste: 43,39 m com a Rua Baronesa do Gravataí;

Oeste: em dois trechos, um com 27,20 m e outro com 17,80 m, e delimitam-se com propriedade de terceiros.

Área superficial de 2.005,48 m²

O prédio ocupa apenas parte do terreno, sendo que a área livre de construções pode acomodar cerca de 70 carros.

O terreno é perfeitamente delimitado por meio de muros, gradis de ferro, ou pela própria construção do prédio.

A configuração do terreno encontra-se no Anexo VI.

07.2. As construções:

Sobre o terreno acima descrito foi construído um prédio comercial, composto de três pavimentos, com instalações e benfeitorias destinado a abrigar a sede do Conselho Regional de Contabilidade do Rio Grande do Sul.

Área total construída: 761,07 m² (conforme projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Porto Alegre- ver Anexo VI); esta área construída, aparentemente, coincide com a área existente no local.

A finalidade e a vocação do imóvel são para o uso comercial/ prestação de serviços.

De projeto arquitetônico diferenciado, os três pavimentos são interligados por uma escadaria rica em detalhes e, no interior do prédio existe um vão coberto com telhas translúcidas que contribui para uma melhor iluminação natural aos ambientes. Abaixo das telhas há uma estrutura metálica onde estão régua de alumínio para controle da incidência solar.

Atualmente o prédio encontra-se desocupado.

Abaixo serão relacionados os principais aspectos construtivos:

Estrutura: pilares e vigas de concreto armado;

Paredes externas: em alvenaria de tijolos rebocadas e pintadas (apenas no pavimento térreo, na fachada dos fundos e parte lateral esquerda não há revestimento das alvenarias); paredes internas em alvenaria de tijolos rebocadas e pintadas;

Forros: lajes pré- moldadas (vigas de concreto e preenchimento cerâmico, sem revestimento);

Cobertura: telhas de fibrocimento e telhas translúcidas;

Pisos: em parquet/ lajotas cerâmicas apenas nos sanitários;

Divisões internas: em alvenaria de tijolos rebocadas e pintadas/ divisórias leves;

Esquadrias externas: em alumínio anodizado; esquadrias internas, em madeira;

Escada: em concreto armado revestida por tábuas de madeira/ balaustrada em ferro trabalhado.

Padrão Construtivo: Normal

Estado de Conservação: Regular.

Há sinais de infiltrações de água na base das paredes do pavimento térreo (mas somente junto aos sanitários) e há sinais de infiltrações de água nas paredes dos sanitários deste pavimento.

Há sinais de infiltrações de água na laje de forro do último pavimento provenientes, possivelmente, de defeitos na cobertura.

A pintura das paredes internas, assim como a pintura das lajes de forro e paredes externas apresentam-se desgastadas; as esquadrias de madeira, assim como os tacos do parquet e o revestimento de madeira dos degraus da escada igualmente estão com os acabamentos desgastados.

As fotos do imóvel avaliando encontra-se no Anexo IV.

Arioli & Associados. Arquitetura, Perícias e Avaliações S/S Ltda

CNPJ 05 440 390/0001-34

Rua Curupaiti 1346/ 501 - Bairro Cristal- Porto Alegre- RS - Fone/ Fax (51) 3242 9993
arioliassociados@terra.com.br

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Durante a pesquisa de mercado realizada junto às principais imobiliárias locais constatou-se um grande número de prédios comerciais, de tipologias diversas, que estão à venda na região analisada.

Nas imediações do imóvel avaliando a maioria dos terrenos possui testadas de exíguas dimensões. Assim, grande parte dos imóveis que fizeram parte da nossa pesquisa não possuem vagas de estacionamento, ou dispõem apenas de poucas vagas.

Em assim sendo considera-se como valorizante o espaço livre do terreno do imóvel avaliando, que pode acomodar um considerável número de carros.

Pelo exposto acima se enquadra o imóvel como de Liquidez Média.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel foi utilizado o MCDDM- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14.653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 53 elementos (ver tabela – Anexo I), dos quais, 42 foram aproveitados no modelo desenvolvido; são dados de mercado de prédios comerciais que se encontram em oferta.

A pesquisa de dados de mercado foi efetuada durante o mês de julho/2017, portanto, todos os dados são atuais.

As fotos dos dados amostrais encontram-se no Anexo IV e, o mapa com localização do imóvel avaliando e dos dados da amostra encontra-se no Anexo V.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

(X1) AC: área construída, variável independente quantitativa, que informa a área construída de cada elemento. Amplitude da amostra: 293,00 m² a 13.000,00 m².

(X2) AT: área do terreno, variável independente quantitativa, que informa a área superficial do terreno de cada elemento. Amplitude da amostra: 120,00 m² a 16.090,00 m².

(X3) Fr: frente do terreno para a via pública, variável quantitativa, expressa em metro lineares. Amplitude da amostra: 4,00 m a 104,00 m;

(quando terrenos de esquina, ou com mais de uma frente, tomou-se a medida da frente para a principal via.

(X4) CUB: Custo Unitário Básico mais semelhante à tipologia, acrescido de 20,34% de BDI, variável proxy que indica o padrão construtivo dos prédios. Amplitude da amostra: R\$ 893,75/ m² a R\$ 2.215,88/ m².

SINDUSCON, RS	jun/17	BDI	1.2034
CAL- 8N	1.671,69	20,34%	2.011,71
CAL- 8A	1.841,35	20,34%	2.215,88
GI	742,69	20,34%	893,75
CSL- 8N	1.400,53	20,34%	1.685,40

Fonte: Sinduscon, RS

(X5) Cons: Estado de conservação do imóvel, variável proxy, calculada a partir de Planilha Ross- Heidecke, que leva em consideração a idade aparente do imóvel, o tempo de vida útil associados ao coeficiente do estado de conservação (R&H). Amplitude da amostra: 0,2107 a 0,9884.

A Planilha Ross -Heidecke encontra-se no Anexo II.

(X6) **RM:** Renda Média do Setor Censitário, variável proxy, conforme tabela de renda calculada a partir do resultado do Censo 2010, obtido no site http://downloads.ibge.gov.br/downloads_geociencias.htm e de acordo com a tabela de renda média domiciliar do setor censitário disponibilizada pela GIHAB no formato Excel (arquivo RIO_GRANDE_SUL.xls) e contém a renda média dos setores censitários de todos os municípios do Estado do Rio Grande do Sul. Amplitude da amostra: R\$ 1.218,21 a R\$ 7.940,87.

A tabela contendo os Códigos dos Setores Censitários e os valores correspondentes em reais encontra-se no Anexo II.

(X7) **Via:** via para a qual o imóvel avaliando faz frente, código alocado, convencionando-se 2 para vias arteriais, 3 para vias coletoras e 4 para vias locais, conforme contido no Anexo 9.1 do PDDUA- Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre. Amplitude da amostra: 2-4

Convenção	Hierarquia viária PDDUA- ANEXO 9.1
1	Vias de Transição (ligação entre o sistema rodoviário interurbano) DIVISA DO MUNICÍPIO COM REGIÃO METROPOLITANA
2	Vias Arteriais (ligações intra-urbanas, alta capacidade de transporte coletivo) RADIAIS; PERIMETRAIS DA CIDADE RADIOCÊNTRICA; EXOS DA TRAMA DA CIDADE XADREZ; CORREDORES DE DESENVOLVIMENTO; CONTORNO DAS UEUs DA CIDADE DE TRANSIÇÃO. JARDIM E RUR-URBANA
3	Vias Coletoras (distribuem o tráfego entre vias locais e arteriais) ÁREAS PREDOMINANTE-MENTE PRODUTIVAS E CORREDORES DE DESENVOLVIMENTO VIAS DE CONTORNO E DE INTERIORES DAS UEUs
4	Vias Locais (distribuem o tráfego local) ACESSO LOCAL EM INTERIORES DE UEUs

(Y) **Unit (R\$/m²):** variável dependente, que indica o valor unitário de cada elemento, ou seja a relação entre o valor venal total e sua respectiva área construída. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 1.538,46/ m² a R\$ 11.945,39/ m².

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

Atributos de entrada:

AC (m²)	761,07
AT (m²)	2.005,48
Fr (m)	39,90
CUB (R\$/m²)	2.011,71
CAL 8-N: 2.011,71	
CAL 8-A: 2.215,88	
GI: 893,75	
CSL 8-N: 1.685,40	
Cons. (0,2107 a 0,9884)	0,5773
RM (R\$) (R\$ 1.218,21 a R\$ 7.940,87)	5.978,93
Via 2= Vias arteriais 3= Vias coletoras 4= Vias locais	4

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

Mínimo	Calculado	Máximo
- 16,26 %	---	+ 19,42 %
R\$ 6.708,48 /m ²	R\$ 8.011,38 /m ²	R\$ 9.567,33/m ²
R\$ 5.105.622,87	R\$ 6.097.220,98	R\$ 7.281.407,84

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	6.809,67	5.182.635,55	-15%
Calculado	8.011,38	6.097.220,98	---
Máximo	9.213,09	7.011.806,41	+15%
Valor adotado: R\$ 5.487.000,00			

Justificativa da não adoção do valor calculado: do valor calculado foi adotado um percentual redutor de 10%, tido como "margem de comercialização", pois nos cálculos inferenciais não foi contemplada variável que distinguisse imóvel em oferta daqueles já comercializados.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabelas constante no Anexo III)

Grau de Fundamentação: Grau II
Somatório de pontos: 14 pontos

Grau de Precisão da estimativa do valor: Grau II

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o seguinte valor de mercado de compra e venda:

Prédio Comercial sito à:

Rua Barão do Gravataí nº 301
Bairro Menino Deus
CEP: 90.050-330
Porto Alegre/ RS

Valor de avaliação: R\$ 5.487.000,00 (cinco milhões quatrocentos e oitenta e sete mil reais)

12. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Memória de cálculo/ Renda Média/ Planilha Ross-Heidecke
- Anexo III: Tabelas demonstrativas da pontuação atingida para os graus de fundamentação e de precisão
- Anexo IV: Documentação Fotográfica
- Anexo V: Mapa com localização do imóvel avaliando e dos dados da amostra
- Anexo VI: Documentação do imóvel/ Configuração do terreno/ Docs. Projeto aprovado
- Anexo VII: RRT

Porto Alegre, 07 de agosto de 2017



Responsável técnico:

Arq. Berenice Fantin Arioli
CAU/RS: A 7174-9



Representante legal:

Berenice Fantin Arioli
CPF: 364.439.210-20

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7710.7710.000333829/2017.01.01.01- Seq. 002

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Baronesa do Gravataí, 471 Bairro Menino Deus CEP: 90.160-070			
Cidade Porto Alegre	UF RS		
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda			
Finalidade da Avaliação Alienação			
Solicitante e/ou Interessado CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO RIO GRANDE DO SUL- CRC, RS			
Proprietário CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO RIO GRANDE DO SUL			
Tipo de Imóvel Prédio Comercial	Áreas do imóvel (m ²) Área do terreno: 2.056,39 m² Área construída: 3.744,92m²		
Metodologia MCDDM- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: II	
Pressupostos e Ressalvas Trata-se de uma Situação Paradigma eis que o prédio <u>não</u> foi construído sobre as Matrículas nº 3.528, nº 132 e sobre lote onde, antes, existia a construção de um edifício, na Rua Baronesa do Gravataí, 453.			
Valor de Avaliação do Imóvel RS 12.262.000,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Liquidez Média	
Nome do Responsável Técnico Berenice Fantin Arioli	CPF do RT 364 439 210/20	Formação do RT Arquiteto	CREA do RT A 7174-9
Nome do Representante Legal Berenice Fantin Arioli	CPF do RL 364 439 210/20		
Nome da Empresa Arioli & Associados, Arquitetura, Perícias e Avaliações S/S Ltda.	CNPJ 05.400.390/0001-34		



Assinatura do Responsável Técnico



Assinatura do Representante Legal

Porto Alegre, **07** de **agosto** de **2017**
Local/Data

01. IMÓVEL

Prédio Comercial sito à:

Rua Baronesa do Gravataí nº 471
Bairro Menino Deus
CEP: 90.160-070
Porto Alegre/ RS

02. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado de compra e venda.
A Finalidade é a alienação do imóvel

03. INTERESSADO

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO RIO GRANDE DO SUL- CRC,RS

04. PROPRIETÁRIO

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO RIO GRANDE DO SUL

Proprietário conforme consta nas Matrículas do Registro de Imóveis

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

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:

- Na documentação fornecida constituída pelas Matrículas do Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Porto Alegre;
- No projeto arquitetônico disponibilizado pelo interessado;
- Na Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre que trata das desapropriações procedidas nos lotes da Rua Baronesa do Gravataí, 461, 471 e 477.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 20 de julho de 2017;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se 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 à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando está inserido na região central da cidade de Porto Alegre, nas imediações de principais vias comerciais com a Av. Praia de Belas, Av. Ipiranga, Av. Getúlio Vargas e Av. Aureliano de Figueiredo Pinto.

A Rua Baronesa do Gravataí está inserida em um contexto cujo o uso urbano predominantemente era o residencial unifamiliar; atualmente as antigas casas, aos poucos, estão sendo demolidas e novos edifícios estão sendo construídos, em especial para o uso residencial. Antigas casas ainda são ocupadas para o uso residencial e, em outras, há comércios estabelecidos.

Naquelas imediações está o Shopping Praia de Belas, o CFC da Brigada Militar, o Forum Central, o Centro Administrativo do Estado, além de outros modernos edifícios comerciais que foram recentemente erguidos.

A Rua Baronesa do Gravataí, para onde o imóvel avaliando faz frente, é dotada de toda infraestrutura básica: nessa via estão dispostas redes de energia elétrica e telefonia; há iluminação pública; a rua é pavimentada; há redes de abastecimento de água e de esgoto além de serviços de coleta de lixo e correios. A região é atendida por transporte público.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é composto de doze Matrículas e de uma Certidão.

BARONESA DO GRAVATAÍ

Matrícula nº	Endereço	Fr	Lat. D	Lat. E	Fu	Área (m²)	Observação
3.528	Baronesa do Gravataí, 441	11,60	10,30			119,48	
132	Terreno interno	8,84	26,87	28,60	5,735	202,12	
9 Matrículas do Edifício	Baronesa do Gravataí, 453	8,80	41,80	41,80	8,80	367,84	Edifício que foi demolido (não averbada a demolição)
Certidão	Baronesa do Gravataí, 461, 471 e 477	21,80	41,80	48,70	21,80	986,45	área remanescente, após desapropriação
78.839	Baronesa do Gravataí, 483	7,60	47,26	49,13	8,19	380,50	
						2.056,39	

Endereço	Fr	Lat. D	Lat. E	Fu	Área (m²)	Observação
Baronesa do Gravataí, 461, 471 e 477	21,80	55,00			1.199,00	área original
					212,55	área desapropriada
					986,45	área remanescente

Edifício- Baronesa do Gravataí, 453

Matrícula nº	Unidade	ideias das
5.861	Ap 101	0,160938
6.121	Ap 102	0,113581
5.863	Ap 103	0,096695
9.778	Ap 201	0,208169
5.885	Ap 202	0,101220
5.862	Ap 203	0,096695
5.886	Ap 204	0,205022
6.120	Box 1	0,008659
9.779	Box 2	0,008659
		0,999638

1,000

Desapropriação

Matrícula nº	Endereço	Fr	Lat. D	Lat. E	Fu
82.081	Baronesa do Gravataí, 461	8,80	13,20	10,40	9,00
80.080	Baronesa do Gravataí, 471	4,30	10,40	8,80	4,20
82.079	Baronesa do Gravataí, 477	8,70	8,80	6,30	8,60

Últimas averbações a Atualizações das Matrículas:

BARONESA DO GRAVATAÍ

Matrícula nº	Endereço	Unidade	Última Averbação	Atualização
1	3.528 Baroneza do Gravataí, 441		R.4	31/03/2017
2	132 Terreno interno		R.1	31/03/2017
3	5.861 Baroneza do Gravataí, 453	Ap 101	R.2	31/03/2017
	6.121 Baroneza do Gravataí, 453	Ap 102	R.1	31/03/2017
	5.863 Baroneza do Gravataí, 453	Ap 103	R.1	31/03/2017
	9.778 Baroneza do Gravataí, 453	Ap 201	R.1	31/03/2017
	5.885 Baroneza do Gravataí, 453	Ap 202	R.1	31/03/2017
	5.862 Baroneza do Gravataí, 453	Ap 203	R.1	18/07/2017
	5.886 Baroneza do Gravataí, 453	Ap 204	R.1	31/03/2017
	6.120 Baroneza do Gravataí, 453	Box 1	R.1	31/03/2017
	9.779 Baroneza do Gravataí, 453	Box 2	R.1	18/07/2017
4	Certidão Baroneza do Gravataí, 461, 471 e 477			02/05/2017
5	78.839 Baroneza do Gravataí, 483		Av. 3	31/03/2017

Desapropriação

Matrícula nº	Endereço	Unidade	Última Averbação	Atualização
82.081	Baroneza do Gravataí, 461		R.1	31/03/2017
80.080	Baroneza do Gravataí, 471		R.1	31/03/2017
82.079	Baroneza do Gravataí, 477		R.1	31/03/2017

Trata-se, portanto, de uma Situação Paradigma, eis que o prédio não foi construído sobre as Matrículas nº 3.528, nº 132 e sobre lote onde, antes, existia a construção de um edifício, na Rua Baronesa do Gravataí, 453.

Na presente avaliação foi considerada a totalidade das áreas dos terrenos constantes nas Matrículas e na Certidão, por solicitação do interessado.

Na Certidão fornecida está averbada a construção de um prédio em alvenaria, com 2.351,64 m², o qual recebeu o nº 471 da Rua Baronesa do Gravataí.

As Matrículas dos imóveis, assim como a Certidão emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis encontram-se em no Anexo VI.

07.1. O terreno:

Ao traçarmos o desenho do conjunto formado pelas Matrículas e observou-se que há uma “sobra de área” ou que, eventualmente não foram apresentadas a (s) Matrícula (s) correspondente (s). A área total informada neste laudo de avaliação é a soma das áreas superficiais constantes nas Matrículas apresentadas.

O terreno é plano, de formato irregular, com as seguintes dimensões e confrontações:

Norte: 37,17 m

Sul: 49,13 m

Leste: 49,80 m

Oeste: 38,79 m e 5,73 m

Área superficial de 2.056,39 m²

O prédio ocupa apenas parte do terreno, sendo que a área livre de construções pode acomodar cerca de 51 carros.

O terreno é perfeitamente delimitado por meio de muros, gradis de ferro, ou pela própria construção do prédio.

A configuração do terreno encontra-se no Anexo VI onde pode-se visualizar a eventual “sobra de área” entre as Matrículas ou a ausência de documentação pertinente.

07.2. As construções:

Sobre o terreno acima descrito foi construído um prédio comercial, composto de quatro pavimentos. Posteriormente foi construído mais um pavimento sobre o corpo principal do prédio e, um anexo ao lado, este composto de três pavimentos. As construções foram erguidas para a abrigar a sede do Conselho Regional de Contabilidade do Rio Grande Do Sul.

Área total construída: 3.744,92 m² (conforme projetos apresentados e, aparentemente, coincidem com o que existe no local).

O prédio, com 4 pavimentos teve sua construção concluída no ano de 1981; o Anexo, com 3 pavimentos, foi construído por volta do ano de 1994 e, o 5º pavimento, do prédio principal foi construído no ano de 2000.

As Plantas Baixas do prédio, assim como o Quadro de Áreas, por pavimento, foram disponibilizadas pelos dirigentes do CRC e encontram-se no Anexo VI.

Áreas construídas	
Conforem projeto (ÁREAS 1)	m²
Subsolo	264,53
Térreo	859,53
2º Pav	825,59
3º Pav	806,34
4º Pav	535,19
5º Pav	453,74
Soma	3.744,92

A finalidade e a vocação do imóvel são para o uso comercial/ prestação de serviços.

De projeto arquitetônico diferenciado os pavimentos do prédio principal são dispostos em patamares diferentes entre pequenos jardins internos, mezaninos, amplas janelas de vidro e grandes vãos livres. Uma escadaria central une todos os pavimentos, exceto o 5º pavimento que o acesso se faz pela escada enclausurada. Este 5º pavimento não fazia parte do projeto original.

Em cada pavimento existe um saguão onde estão a escadaria central e os três elevadores, sendo um do tipo “panorâmico”; os elevadores unem o pavimento térreo ao 4º pavimento.

Originalmente o prédio era dotado de ar condicionado central; hoje ainda existem os dutos, entretanto, os aparelhos foram desativados.

Atualmente o prédio encontra-se desocupado.

Descrição dos pavimentos:

Subsolo: Casa de bombas, reservatório inferior, almoxarifado e cerca de 11 vagas de estacionamento, sendo 3 cobertas;

Pavimento Térreo: recepção, saguão, salas de trabalho, sanitários;

Pavimento Térreo (fundos) ou 1º pavimento: salas de trabalho, sanitários;

2º Pavimento (frente): salas de trabalho, sanitários;

2º Pavimento (fundos): salas de trabalho, sanitários;

3º Pavimento (frente): Plenário, salas de trabalho, sanitários;

3º Pavimento (fundos): salas de trabalho, sanitários;

4º Pavimento (frente): Auditório;

4º Pavimento (fundos): salas de trabalho, sanitários;

5º Pavimento (frente): salas de trabalho, sanitários

5º Pavimento (fundos): Sala de Convivência, cozinha, sanitários.

Abaixo serão relacionados os principais aspectos construtivos:

Estrutura: pilares, lajes e vigas de concreto armado

Arioli & Associados, Arquitetura, Perícias e Avaliações S/S Ltda

CNPJ 05 440 390/0001-34

Rua Curupaiti, 1346/ 501- Bairro Cristal- Porto Alegre- RS -Fone/ Fax (51) 3242 9993

arioliassociados@terra.com.br

Paredes externas: em alvenaria de tijolos rebocadas e pintadas
Forros: gesso, exceto no 5º pavimento onde parte do forro é em PVC;
Cobertura: telhas de fibrocimento sobre estrutura treliçada plana metálica;
Pisos: basalto serrado polido nos saguões, vinílico nos sanitários e em determinados compartimentos, porcelanato ou cerâmico na maioria dos ambientes, carpete no Auditório.
Divisões internas: em alvenaria de tijolos rebocadas e pintadas/ divisórias leves
Esguadrias externas: em alumínio anodizado; esquadrias internas, em madeira ou em vidro temperado;
Escada: em concreto armado revestida por tábuas de madeira/ balaustrada em madeira

Padrão Construtivo: Normal- Alto

Estado de Conservação: no geral o estado de conservação do prédio é bom, entretanto, por ocasião de um forte temporal que ocorreu em janeiro de 2006, devido aos fortes ventos e, em razão de um entupimento das calhas do telhado, algumas partes do prédio foram atingidas. Muitos dos vidros da fachada dos fundos foram quebrados; os forros de gesso de alguns compartimentos foram destruídos, assim como parte do forro de PVC do 5º pavimento; os pavimentos mais atingidos foram o 3º (fundos) e lateral, que corresponde ao Anexo, e o 5º pavimento (fundos).

As fotos do imóvel avaliando encontra-se no Anexo IV.

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Durante a pesquisa de mercado realizada junto às principais imobiliárias locais constatou-se um grande número de prédios comerciais, de tipologias diversas que estão à venda, na região analisada, ou seja, nas imediações do imóvel avaliando. Na maioria são prédios que foram edificados sobre terrenos onde as testadas são de exíguas dimensões. Assim, grande parte dos imóveis que fizeram parte da nossa pesquisa não possuem vagas de estacionamento, ou dispõem apenas de poucas vagas.

Em assim sendo considera-se como valorizante o espaço livre do terreno do imóvel avaliando, que pode acomodar um considerável número de carros.

Pelo exposto acima se enquadra o imóvel como de Liquidez Média.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel foi utilizado o MCDDM- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14.653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 53 elementos (ver tabela – anexo I), dos quais, 42 foram aproveitados no modelo desenvolvido; são dados de mercado de prédios comerciais que se encontram em oferta.

As fotos dos dados amostrais encontram-se no Anexo IV e, o mapa com localização do imóvel avaliando e dos dados da amostra encontra-se no Anexo V.

A pesquisa de dados de mercado foi efetuada durante o mês de julho/2017, portanto, todos os dados são atuais.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

(X1) AC: área construída, variável independente quantitativa, que informa a área construída de cada elemento. Amplitude da amostra: 293,00 m² a 13.000,00 m².

(X2) AT: área do terreno, variável independente quantitativa, que informa a área superficial do terreno de cada elemento. Amplitude da amostra: 120,00 m² a 16.090,00 m².

(X3) Fr: frente do terreno para a via pública, variável quantitativa, expressa em metro lineares. Amplitude da amostra: 4,00 m a 104,00 m;

(quando terrenos de esquina, ou com mais de uma frente, tomou-se a medida da frente para a principal via.

(X4) CUB: Custo Unitário Básico mais semelhante à tipologia, acrescido de 20,34% de BDI, variável proxy que indica o padrão construtivo dos prédios. Amplitude da amostra: R\$ 893,75/ m² a R\$ 2.215,88/ m².

SINDUSCON, RS	jun/17	BDI	1,2034	
CAL- 8N	1.671,69	20,34%	2.011,71	
CAL- 8A	1.841,35	20,34%	2.215,88	andares livres
GI	742,69	20,34%	893,75	galpão
CSL- 8N	1.400,53	20,34%	1.685,40	salas de lojas

Fonte: Sinduscon, RS

(X5) Cons: Estado de conservação do imóvel, variável proxy, calculada a partir de Planilha Ross- Heidecke, que leva em consideração a idade aparente do imóvel, o tempo de vida útil associados ao coeficiente do estado de conservação (R&H). Amplitude da amostra: 0,2107 a 0,9884.

A Planilha Ross -Heidecke encontra-se no Anexo II.

(X6) RM: Renda Média do Setor Censitário, variável proxy, conforme tabela de renda calculada a partir do resultado do Censo 2010, obtido no site http://downloads.ibge.gov.br/downloads_geociencias.htm e de acordo com a tabela de renda média domiciliar do setor censitário disponibilizada pela GIHAB no formato Excel (arquivo RIO_GRANDE_SUL.xls) e contém a renda média dos setores censitários de todos os municípios do Estado do Rio Grande do Sul. Amplitude da amostra: R\$ 1.218,21 a R\$ 7.940,87.

A tabela contendo os Códigos dos Setores Censitários e os valores correspondentes em reais encontra-se no Anexo II.

(X7) Via: via para a qual o imóvel avaliando faz frente, código alocado, convencionando-se 2 para vias arteriais, 3 para vias coletoras e 4 para vias locais, conforme contido no Anexo 9.1 do PDDUA- Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre. Amplitude da amostra: 2-4

Convenção	Hierarquia viária PDDUA- ANEXO 9.1
1	Vias de Transição (ligação entre o sistema rodoviário interurbano) DIVISA DO MUNICÍPIO COM REGIÃO METROPOLITANA
2	Vias Arteriais (ligações intra-urbanas, alta capacidade de transporte coletivo) RADIAIS; PERIMETRAIS DA CIDADE RADIOCÊNTRICA; EXOS DA TRAMA DA CIDADE XADREZ; CORREDORES DE DESENVOLVIMENTO; CONTORNO DAS UEUs DA CIDADE DE TRANSIÇÃO, JARDIM E RUR-URBANA
3	Vias Coletoras (distribuem o tráfego entre vias locais e arteriais) ÁREAS PREDOMINANTE-MENTE PRODUTIVAS E CORREDORES DE DESENVOLVIMENTO VIAS DE CONTORNO E DE INTERIORES DAS UEUs
4	Vias Locais (distribuem o tráfego local) ACESSO LOCAL EM INTERIORES DE UEUs

(Y) Unit (R\$/m²): variável dependente, que indica o valor unitário de cada elemento, ou seja a relação entre o valor venal total e sua respectiva área construída. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 1.538,46/ m² a R\$ 11.945,39/ m².

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

Atributos de entrada:

AC (m ²)	3.744,92
AT (m ²)	2.056,39
Fr (m)	49,80
CUB (R\$/m ²)	2.215,88
CAL 8-N: 2.011,71	
CAL 8-A: 2.215,88	
GI: 893,75	
CSL 8-N: 1.685,40	
Cons. (0,2107 a 0,9884)	0,7149
RM (R\$) (R\$ 1.218,21 a R\$ 7.940,87)	4.947,00
Via 2= Vias arteriais 3= Vias coletoras 4= Vias locais	4

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

Mínimo	Calculado	Máximo
- 14,16%	---	+ 16,49%
R\$ 3.123,11/m ²	R\$ 3.638,19 /m ²	R\$4.238,22 /m ²
R\$ 11.695.797,10	R\$ 13.624.730,49	R\$ 15.871.794,84

Resultados para o Campo de Arbitrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	3.092,46	11.581.015,30	-15%
Calculado	3.638,19	13.624.730,49	---
Máximo	4.183,92	15.668.445,69	+15%
Valor adotado: R\$ 12.262.000,00			

Justificativa da não adoção do valor calculado: do valor calculado foi adotado um percentual redutor de 10%, tido como “margem de comercialização”, pois nos cálculos inferenciais não foi contemplada variável que distinguísse imóvel em oferta daqueles já comercializados.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabelas constante no anexo III)

Grau de Fundamentação: Grau II
Somatório de pontos: 14 pontos

Grau de Precisão da estimativa do valor: Grau II

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o seguinte valor de mercado de compra e venda:

Prédio Comercial sito à:

Rua Baronesa do Gravataí nº 471
Bairro Menino Deus
CEP: 90.160-070
Porto Alegre/ RS

Valor de avaliação: R\$ 12.262.000,00 (doze milhões duzentos e sessenta e dois mil reais)

12. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Memória de cálculo/ Renda Média/ Planilha Ross-Heidecke
- Anexo III: Tabelas demonstrativas da pontuação atingida para os graus de fundamentação e de precisão
- Anexo IV: Documentação Fotográfica
- Anexo V: Mapa com localização do imóvel avaliando e dos dados da amostra
- Anexo VI: Documentação do imóvel/ Configuração do terreno/ Docs. Projeto apresentado
- Anexo VII: RRT

Porto Alegre, 07 de agosto de 2017



Responsável técnico:
Arq. Berenice Fantin Arioli
CAU/RS: A 7174-9



Representante legal:
Berenice Fantin Arioli
CPF: 364.439.210-20