

**LAUDO PERICIAL  
DE AVALIAÇÃO  
DE BENS IMÓVEIS**

PROCESSO N° 001/1.14.0231012-0

NATUREZA: FALÊNCIA

AUTOR: MASSA FALIDA DE MANZOLI S/A COMÉRCIO E INDÚSTRIA MANLEC

RÉU: MASSA FALIDA DE MANZOLI S/A COMÉRCIO E INDÚSTRIA MANLEC

ENTREGA DO LAUDO: 28 DE NOVEMBRO DE 2017

## **SUMÁRIO**

<b>1 APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>3</b>
1.1 SOLICITANTE .....	3
1.2 FINALIDADE .....	3
1.3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....	3
1.4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	4
<b>2 CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS .....</b>	<b>5</b>
2.1 ÁREAS DOS IMÓVEIS .....	5
2.2 LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	8
2.3 CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS .....	11
<b>3 DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....</b>	<b>15</b>
<b>4 METODOLOGIA .....</b>	<b>18</b>
<b>5 PREÇO .....</b>	<b>19</b>
<b>6 LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO .....</b>	<b>20</b>
<b>7 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>26</b>
ANEXO .....	27

## **1 APRESENTAÇÃO**

As informações a seguir referem-se ao conteúdo presente neste Laudo Pericial de Avaliação de Bens Imóveis, tais como o solicitante, a finalidade do laudo, o objetivo da avaliação, os pressupostos, as ressalvas e os fatores limitantes.

### **1.1 SOLICITANTE**

O solicitante do presente Laudo Pericial é o Cartório da Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências da Comarca de Porto Alegre – RS, 1º Juizado.

### **1.2 FINALIDADE**

A finalidade da realização do presente Laudo Pericial é a instrução ao processo número 001/1.14.0231012-0.

### **1.3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado dos imóveis de propriedade da MASSA FALIDA DE MANZOLI S/A COMÉRCIO E INDÚSTRIA MANLEC, correspondentes a dois terrenos de forma irregular, localizados à Avenida Assis Brasil, número 7.940, bairro SARANDI/VILA ELIZABETH, na zona urbana do município de Porto Alegre/RS.

#### 1.4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Seguindo as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), este Laudo Pericial encontra-se de acordo com as informações apresentadas na Norma Brasileira NBR 14.653-1, que trata dos procedimentos gerais para a avaliação de bens, e na Norma Brasileira NBR 14.653-2, que trata da avaliação de bens de forma específica para imóveis urbanos.

Ainda, informações complementares foram obtidas através do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul (CREA/RS), do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Rio Grande do Sul (IBAPE/RS), do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre (PDDUA/POA), da Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PMPA) e do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre.

As informações apresentadas no presente Laudo Pericial foram baseadas, inclusive, no material e conteúdo disponibilizados no processo número 001/1.14.0231012-0, e através de vistoria técnica realizada no local para verificação das condições dos imóveis e suas dependências.

Para a avaliação destes imóveis foram considerados dois terrenos de forma irregular, correspondentes às matrículas número 42.183 e número 126.555 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, e, principalmente, as condições nas quais eles se encontram, de fundamental importância para a correta descrição e análise dos imóveis em questão, com relação às características do mercado imobiliário, em comparação aos imóveis pesquisados.

## **2 CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**

Os imóveis em questão estão registrados conforme as matrículas número 42.183 e número 126.555, que correspondem a dois terrenos de forma irregular, sendo caracterizados a seguir, de acordo com as áreas correspondentes, a localização e as características destes imóveis.

### **2.1 ÁREAS DOS IMÓVEIS**

Segundo informações contidas na matrícula número 126.555, com o objetivo de realização da individualização de imóvel, datada de 18 de junho de 2003, segue descrição referente às áreas deste imóvel.

**IMÓVEL:** Um terreno de forma irregular, à Avenida Assis Brasil, medindo 83,10 metros de frente ao futuro alinhamento da Avenida Assis Brasil, a SUDESTE, lado par; ao NORTE, onde entesta com terreno de Irmãos Valle, mede 101,30 metros; ao LESTE, por uma linha quebrada, formada por 3 segmentos de reta, que partindo do alinhamento da Avenida Assis Brasil, segue na direção SUL-NORTE, na extensão de 85,50 metros, fazendo aí uma deflexão de 90° na direção OESTE-LESTE, na extensão de 44,40 metros, formando novo ângulo de 90° e segue na direção SUL-NORTE, na extensão de 297,00 metros até encontrar a linha divisória dos fundos, dividindo-se por este lado, com terrenos de Olaria Sarandi Ltda.; a OESTE, na extensão de 438,00 metros divide-se com terras de Madeireira Taimbé Ltda., prometidas vender a Atilio Manzoli e Felipe Lechtmann, existindo sobre esta área uma casa de alvenaria sem número e em ruínas.

Este terreno, de acordo com as informações contidas na matrícula número 126.555, apresenta as dimensões lineares representadas por 83,10 metros de frente ao futuro alinhamento da Avenida Assis Brasil, a SUDESTE, limitando-se nos fundos, ao NORTE,

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

na extensão de 101,30 metros, limitando-se por um lado, ao LESTE, por uma linha quebrada, formada por 3 segmentos de reta, que partindo do alinhamento da Avenida Assis Brasil, segue na direção SUL-NORTE, na extensão de 85,50 metros, fazendo aí uma deflexão de 90° na direção OESTE-LESTE, na extensão de 44,40 metros, formando novo ângulo de 90° e segue na direção SUL-NORTE, na extensão de 297,00 metros até encontrar a linha divisória dos fundos, e, por fim, limitando-se pelo outro lado, ao OESTE, na extensão de 438,00 metros da frente aos fundos.

O perímetro deste terreno é representado através de 1.049,30 metros e a área superficial deste terreno corresponde a 36.961,35 metros quadrados, equivalente a aproximadamente 3,696135 hectares.

Ainda, de acordo com as informações constantes nesta matrícula, na data de 18 de junho de 2003 foi realizada a averbação pela primeira ordem de seguimento dos atos, onde foi instituída uma servidão de passagem, conforme descrição a seguir.

Av. 1 – 126.555 – 18 de junho de 2003

Por escritura de 17/09/1953, do 3º Tabelionato desta Capital e inscrita no Registro de Imóveis da 1ª Zona, livro 4-F às folhas 69 sob número 5.957, averbada em data de 27/07/1971, à margem da transcrição que deu origem à abertura desta matrícula, foi instituída sobre o terreno uma servidão de passagem em favor de Irmãos Valle, proprietário do terreno interno situado na divisa NORTE.

Desta forma, foi estabelecida a criação de uma servidão de passagem sobre este terreno em favor do proprietário do terreno interno situado na divisa NORTE, nesta ocasião pertencente aos Irmãos Valle, conforme escritura datada de 17 de setembro de 1953, do 3º Tabelionato desta Capital e inscrita no Registro de Imóveis da 1ª Zona, livro 4-F às folhas 69 sob número 5.957, averbada na data de 27 de julho de 1971, à margem da transcrição que deu origem à abertura da matrícula número 126.555.

Além do imóvel pertencente à matrícula número 126.555, é parte integrante desta avaliação o imóvel pertencente à matrícula número 42.183.

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

Segundo informações contidas na matrícula número 42.183, com o objetivo de realização da individualização de imóvel, datada de 11 de março de 1982, segue descrição referente às áreas deste imóvel.

**IMÓVEL:** Um terreno interno, de forma irregular, com 35.289,3850 metros quadrados, com sua face SUDESTE paralela ao alinhamento da Avenida Assis Brasil, na medida de 72,557 metros e divide-se com imóvel de Atilio Manzoli, na extensão de 70,175 metros e com imóvel de Felipe Lechtman, na extensão de 2,382 metros; no seu lado LESTE, com 566,00 metros divide-se parte com propriedade de Manzoli Lechtman S. A. – Indústria e Comércio e parte, com propriedade de Irmãos Valle; ao NORTE, entestando na medida de 103,00 metros, com propriedade de herdeiros de Dr. Décio Martins Costa; pelo lado OESTE, a divisa se compõe de três segmentos assim caracterizados: a partir do lado SUDESTE; o primeiro de 543,382 metros, no sentido SUL-NORTE e o segundo de 49,43 metros, no sentido LESTE-OESTE, confrontando com imóvel de Felipe Lechtman; e o terceiro de 74,353 metros, no sentido SUL-NORTE, confrontando com imóvel que é ou foi de Ângelo José Felipeto, até encontrar a divisa dos fundos; tendo a confluência do segundo e terceiro segmento lado OESTE, em direção SUL, a distancia de 798,647 metros do alinhamento da Avenida Assis Brasil e a confluência da face SUDESTE com o lado LESTE, em direção ao SUL, afastada de 210 metros do alinhamento da Avenida Assis Brasil, a um ponto distante 70,175 metros ao LESTE do terreno do prédio de número 7.902.

Este terreno, de acordo com as informações contidas na matrícula número 42.183, apresenta as dimensões lineares representadas por 72,557 metros com sua face SUDESTE paralela ao alinhamento da Avenida Assis Brasil, limitando-se nos fundos, ao NORTE, na extensão de 103,00 metros, limitando-se por um lado, ao LESTE, na extensão de 566,00 metros da sua face SUDESTE aos fundos, e, por fim, limitando-se pelo outro lado, ao OESTE, onde a divisa se compõe de três segmentos assim caracterizados, a partir do lado SUDESTE: o primeiro segmento apresenta a extensão de 543,382 metros, no sentido SUL-NORTE, o segundo segmento apresenta a extensão de 49,43 metros, no sentido LESTE-OESTE, e o terceiro segmento apresenta a extensão de 74,353 metros, no sentido SUL-NORTE, até encontrar a divisa dos fundos.

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

O perímetro deste terreno é representado através de 1.408,722 metros e a área superficial deste terreno corresponde a 35.289,3850 metros quadrados, equivalente a aproximadamente 3,5289385 hectares.

Desta forma, realizando o somatório da área superficial de terras contida na matrícula número 126.555, correspondente a 36.961,35 metros quadrados, equivalente a aproximadamente 3,696135 hectares, e da área superficial de terras contida na matrícula número 42.183, correspondente a 35.289,3850 metros quadrados, equivalente a aproximadamente 3,5289385 hectares, encontra-se um total correspondente a 72.250,735 metros quadrados, equivalente a 7,2250735 hectares.

## 2.2 LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Segundo informações contidas na matrícula número 126.555, segue descrição referente à localização deste imóvel.

**IMÓVEL:** Um terreno de forma irregular, à Avenida Assis Brasil, medindo 83,10 metros de frente ao futuro alinhamento da Avenida Assis Brasil, a SUDESTE, lado par; ao NORTE, onde entesta com terreno de Irmãos Valle, mede 101,30 metros; ao LESTE, por uma linha quebrada, formada por 3 segmentos de reta, que partindo do alinhamento da Avenida Assis Brasil, segue na direção SUL-NORTE, na extensão de 85,50 metros, fazendo aí uma deflexão de 90° na direção OESTE-LESTE, na extensão de 44,40 metros, formando novo ângulo de 90° e segue na direção SUL-NORTE, na extensão de 297,00 metros até encontrar a linha divisória dos fundos, dividindo-se por este lado, com terrenos de Olaria Sarandi Ltda.; a OESTE, na extensão de 438,00 metros divide-se com terras de Madeireira Taimbé Ltda., prometidas vender a Atilio Manzoli e Felipe Lechtmann, existindo sobre esta área uma casa de alvenaria sem número e em ruínas.

O terreno em questão encontra-se localizado junto ao alinhamento da Avenida Assis Brasil, recebendo o número 7.940, pertencente ao bairro Sarandi/Vila Elizabeth, com frente

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

voltada para SUDESTE, confrontando-se nos fundos ao NORTE, onde entesta com terreno de Irmãos Valle, confrontando-se por um lado, ao LESTE, por uma linha quebrada, formada por 3 segmentos de reta, que partindo do alinhamento da Avenida Assis Brasil, segue na direção SUL-NORTE, fazendo aí uma deflexão de 90° na direção OESTE-LESTE, formando novo ângulo de 90° e segue na direção SUL-NORTE, até encontrar a linha divisória dos fundos, dividindo-se por este lado, com terrenos de Olaria Sarandi Ltda., e, por fim, confrontando-se pelo outro lado, ao OESTE, com terras de Madeireira Taimbé Ltda., prometidas vender a Atilio Manzoli e Felipe Lechtmann.

Também, segundo informações contidas na matrícula número 42.183, parte integrante desta avaliação, segue descrição referente à localização deste imóvel.

**IMÓVEL:** Um terreno interno, de forma irregular, com 35.289,3850 metros quadrados, com sua face SUDESTE paralela ao alinhamento da Avenida Assis Brasil, na medida de 72,557 metros e divide-se com imóvel de Atilio Manzoli, na extensão de 70,175 metros e com imóvel de Felipe Lechtman, na extensão de 2,382 metros; no seu lado LESTE, com 566,00 metros divide-se parte com propriedade de Manzoli Lechtmann S. A. – Indústria e Comércio e parte, com propriedade de Irmãos Valle; ao NORTE, entestando na medida de 103,00 metros, com propriedade de herdeiros de Dr. Décio Martins Costa; pelo lado OESTE, a divisa se compõe de três segmentos assim caracterizados: a partir do lado SUDESTE; o primeiro de 543,382 metros, no sentido SUL-NORTE e o segundo de 49,43 metros, no sentido LESTE-OESTE, confrontando com imóvel de Felipe Lechtman; e o terceiro de 74,353 metros, no sentido SUL-NORTE, confrontando com imóvel que é ou foi de Ângelo José Felipeto, até encontrar a divisa dos fundos; tendo a confluência do segundo e terceiro segmento lado OESTE, em direção SUL, a distancia de 798,647 metros do alinhamento da Avenida Assis Brasil e a confluência da face SUDESTE com o lado LESTE, em direção ao SUL, afastada de 210 metros do alinhamento da Avenida Assis Brasil, a um ponto distante 70,175 metros ao LESTE do terreno do prédio de número 7.902.

Este terreno em questão, conforme identificado nesta matrícula, é considerado um terreno interno, pertencente ao bairro Sarandi/Vila Elizabeth, com sua face SUDESTE paralela ao alinhamento da Avenida Assis Brasil, confrontando-se com imóvel de Atilio Manzoli, na

---

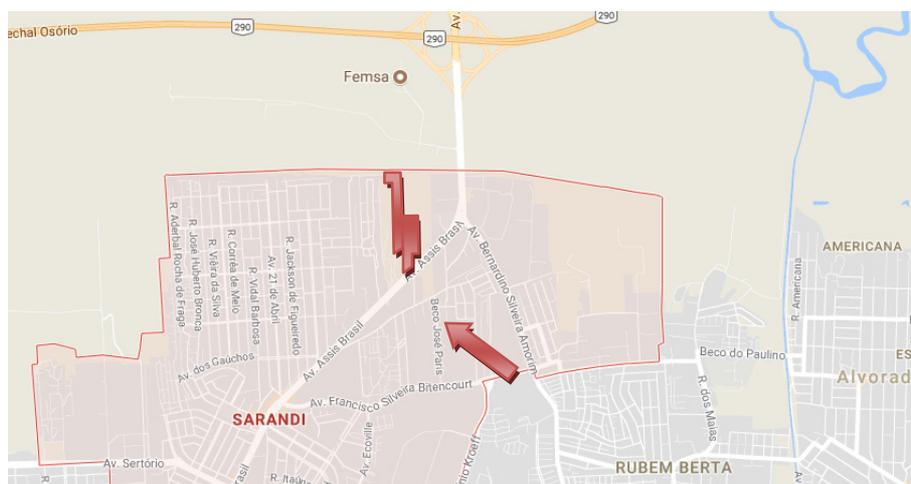
# *Felipe Bagatini*

## *Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144*

extensão de 70,175 metros e com imóvel de Felipe Lechtman, na extensão de 2,382 metros, confrontando-se nos fundos, ao NORTE, com propriedade de herdeiros de Dr. Décio Martins Costa, confrontando-se por um lado, ao LESTE, parte com propriedade de Manzoli Lechtmann S. A. – Indústria e Comércio e parte com propriedade de Irmãos Valle, e, por fim, confrontando-se pelo outro lado, ao OESTE, onde a divisa se compõe de três segmentos assim caracterizados, a partir do lado SUDESTE: o primeiro segmento no sentido SUL-NORTE e o segundo segmento no sentido LESTE-OESTE, com imóvel de Felipe Lechtman, e o terceiro segmento, no sentido SUL-NORTE, com imóvel que é ou foi de Ângelo José Felipeto, até encontrar a divisa dos fundos, e também, tendo a confluência do segundo e terceiro segmento lado OESTE, em direção SUL, a distancia de 798,647 metros do alinhamento da Avenida Assis Brasil e a confluência da face SUDESTE com o lado LESTE, em direção ao SUL, afastada de 210 metros do alinhamento da Avenida Assis Brasil, a um ponto distante 70,175 metros ao LESTE do terreno do prédio de número 7.902.

De acordo com as informações presentes nas matrículas número 126.555 e número 42.183, identifica-se que estes imóveis encontram-se localizados junto à Avenida Assis Brasil, nas proximidades da Rua Major Dionísio Dorneles, pertencentes ao bairro Sarandi/Vila Elizabeth, conforme representado pelas figuras 1 e 2 a seguir.

Figura 1 – Representação do bairro Sarandi/Vila Elizabeth, Avenida Assis Brasil e proximidades



(fonte: Google Maps)

Os imóveis estão localizados, seguindo na direção centro-bairro, ao lado direito da Avenida Assis Brasil. Ainda, estes imóveis encontram-se localizados a aproximadamente 14 quilômetros de distância do centro de Porto Alegre.

Figura 2 – Representação da localização dos imóveis



(fonte: Google Maps)

## 2.3 CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

Os imóveis descritos nas matrículas número 126.555 e número 42.183 correspondem a dois terrenos de forma irregular, localizados um junto ao alinhamento da Avenida Assis Brasil, recebendo o número 7.940, e o outro, conforme identificado na matrícula, é considerado um terreno interno, fazendo divisa parcialmente, sendo pertencentes ao bairro Sarandi/Vila Elizabeth, zona norte, na zona urbana do município de Porto Alegre/RS. Estes imóveis encontram-se localizados junto à Avenida Assis Brasil, nas proximidades da Rua Major Dionísio Dorneles.

De acordo com as informações contidas nas matrículas, a área superficial total dos imóveis correspondente a 72.250,735 metros quadrados, equivalente a 7,2250735 hectares, sendo a

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

área superficial de terras contida na matrícula número 126.555, correspondente a 36.961,35 metros quadrados, equivalente a aproximadamente 3,696135 hectares, e a área superficial de terras contida na matrícula número 42.183, correspondente a 35.289,3850 metros quadrados, equivalente a aproximadamente 3,5289385 hectares.

Ainda, em concordância com as informações contidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre (PDDUA), o Índice de Aproveitamento (IA – instrumento de controle urbanístico das densidades populacionais previstas para as Unidades de Estruturação Urbana – UEU) desta área de terras corresponde a 1,3, está localizada na área 2032, que corresponde a macrozona 2, corresponde ao índice de unidade de estruturação urbana (UEU) 32 e sub-unidade 2. Também, apresenta quota ideal mínima (um dos dispositivos de controle que define a quantidade de terreno por economia) correspondente a 75 metros quadrados, conforme Declaração Municipal Informativa de ocupação e uso de solo (DMI) a seguir.

Atualmente, parte do imóvel correspondente à matrícula número 126.555 encontra-se arrendada para uma loja que atua na comercialização de veículos e serviços (Shopping do Automóvel Apolo), e, ainda, com relação ao imóvel correspondente à matrícula número 42.183, existe uma pequena área de ocupação irregular nos fundos, junto à divisa ao norte.

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***



**Prefeitura de  
Porto Alegre**

**DMI – Declaração Municipal Informativa de ocupação e uso do solo  
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10**

---

**ENDEREÇO: AV ASSIS BRASIL, 7940  
MZ 2 UEU 32 QTR 009 BAIRRO SARANDI**

AV ASSIS BRASIL

Cadastrado

Possível limitação de altura face proximidade com o Aeroporto Internacional Salgado Filho.

REGIME URBANÍSTICO

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 2	9	5,0	09	11

\* Área de ocupação intensiva

\* A ALTURA MÁXIMA DGCEA NO IMÓVEL É A DIFERENÇA ENTRE A ALTITUDE MÁXIMA PERMITIDA E AS COTAS DE NÍVEL DO TERRENO. PARA ALTURAS SUPERIORES DEVERÁ CONTATAR O CINDACTA II - CURITIBA . FONE : 5 (041) 3251-5320 E (041) 3251-5776.

\* Vale o Regime Urbanístico até a profundidade de 60,00m, paralelo ao alinhamento previsto. A partir deste limite, vale o regime da subunidade 01 ( ver art. 94-B L.C. 434/99 atualizada p/L.C. 646/10 ).

\* Os imóveis com frente para esta via devem atender os dispostos no Anexo 7.2, e observação (2) do Anexo 7.1 da Lei Complementar 434/99, atualizada pela Lei Complementar 646/10.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Alinhamento 03,50m DO MEIO-FIO

Largura do logradouro > 30,00m

Pavimentação do passeio conforme decreto 17.302/2011

\* Verificar área não edificável no interior do quarteirão em função do coletor pluvial existente.

OBSERVAÇÕES

Página 1

---

**Felipe Bagatini**  
**Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144**



**Prefeitura de  
Porto Alegre**

**DMI – Declaração Municipal Informativa de ocupação e uso do solo  
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10**

---

\* Imóveis marginais a rios, lagoas, lagoas e canais navegáveis da União, dos Estados ou Municípios (Lago Guaíba, Rios Gravataí e Jacuí), assim como loteamentos situados na faixa de cem metros ao longo da costa marítima e das águas navegáveis, deverão passar pelo crivo do Ministério da Marinha, através da Delegacia da Capitania dos Portos do Estado do Rio Grande do Sul, em Porto Alegre (tel.3226.1711), antes da aprovação e licenciamento junto a SMURB, conforme Ofício 0594 de 07/07/1987 do Ministério da Marinha.

\* Os imóveis com frente para a faixa marginal do lago Guaíba, rios Gravataí e Jacuí, deverão atender à faixa de preservação, a contar do nível médio das enchentes ordinárias, conforme dispõe a Resolução 303/2002 do CONAMA. O requerente deverá contactar a Superintendência de Portos e Hidrovias (tel.3288.9200), para que esta linha seja determinada em relação às divisas do imóvel.

\* O levantamento topográfico deverá atender o Decreto 18.906/15.

\* As referências geodésicas serão fornecidas pela CCPG/SPM sito a avenida Borges de Medeiros, 2244.

\* Terrenos com área de 3.000m<sup>2</sup> ou superior, situados em zona de ocupação intensiva, estarão sujeitos a exame de consulta de viabilidade quanto ao traçado. Consultar UPSD/SMURB.

\* Observar os Decretos da SMAM: 17.232/11 (vegetação) e 13.536/01 (movimento de terras).

\* Proibida a construção ou o aterro sobre a rede pluvial ou respectiva "faixa não edificável", condicionando o "habite-se". As informações referentes à incidência ou não na rede pluvial no imóvel deverão ser, em qualquer hipótese, confrontadas "in loco" e sob a responsabilidade do requerente, anteriormente à elaboração do EVU ou projeto arquitetônico. Lotes maiores que 600m<sup>2</sup> deverão atender o Decreto nº 18.611/14 e o Decreto nº 15.371/06. Maiores informações deverão ser obtidas no DEP.

\* Para protocolização de projeto de condomínios por unidades autônomas acima de dez unidades é necessário consulta prévia ao DEP.

\* A emissão de Carta de Habitação e/ou Licença de Funcionamento para as atividades elencadas no Art. 3º § 1º da Lei 8.896/02 alterada pela Lei 11.685/14 (hospitais, clínicas, escolas, creches e instituições de longa permanência de idosos) deverá ser informada à SMAM.

\* Condicionante de altura: Deverão ser submetidos à autorização do Órgão Regional do DECEA, objetos que se enquadrem na Seção I e II da Portaria Nº 957/GC3 de 09/07/2015.

\* AO LONGO DAS ÁGUAS CORRENTES E DORMENTES E DAS FAIXAS DE DOMÍNIO PÚBLICO DAS RODOVIAS E FERROVIAS, SERÁ OBRIGATÓRIA A RESERVA DE UMA FAIXA NÃO-EDIFICÁVEL DE 15 METROS DE CADA LADO, SALVO MAIORES EXIGÊNCIAS DA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA, (REDAÇÃO DADA PELA LEI Nº 10.932 DE 2004).

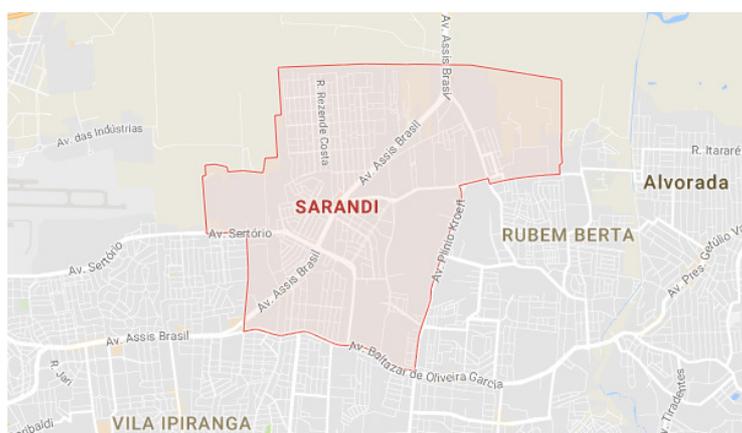
Página 2

### **3 DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

O município de Porto Alegre, que constituiu-se a partir da chegada de casais açorianos em meados do século XVIII, possui área territorial de aproximadamente 496,68 quilômetros quadrados, apresentando aproximadamente 1.480.000 habitantes, de acordo com os dados fornecidos pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), sendo a capital do estado do Rio Grande do Sul.

Os imóveis correspondentes às matrículas número 126.555 e número 42.183, representados por dois terrenos de formas irregulares, encontram-se localizados no bairro Sarandi/Vila Elizabeth, na zona norte do município de Porto Alegre. Este bairro, conforme informações fornecidas pelo IBGE, pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre e pela Confederação Nacional de Municípios, apresenta aproximadamente 60.000 habitantes, equivalente a aproximadamente 4,05% da população do município, tendo em sua vizinhança os bairros Rubem Berta, Passo das Pedras, Jardim Itu, Anchieta, São Sebastião e Jardim Lindóia, entre outros, estando próximo da divisa dos municípios de Alvorada e Cachoeirinha, conforme representado pela figura 3 a seguir.

Figura 3 – Representação do bairro Sarandi/Vila Elizabeth, tendo em sua vizinhança os bairros Rubem Berta, Passo das Pedras, Jardim Itu, Anchieta, São Sebastião e Jardim Lindóia, entre outros



(fonte: Google Maps)

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

Este imóvel encontra-se localizado em uma importante região de população de classe média baixa e apresentam inúmeros recursos em seu entorno. De acordo com a Prefeitura Municipal de Porto Alegre, a região compreendida pelo bairro Sarandi faz parte da antiga Várzea do Rio Gravataí. No século XIX, a região do arroio Sarandi foi ocupada por estâncias de criação de gado e chácaras e no princípio do século XX, inicia-se o povoamento com maior intensidade, surgindo, também, plantações de arroz nas margens do Rio Gravataí. Em meados das décadas de 1940 e 1950, a Prefeitura Municipal iniciou a implementação de saneamento básico e o loteamento do bairro Sarandi, caracterizado então como um bairro popular, criando as vilas Meneghetti, Leão, Parque, Elizabeth e Minuano.

Também, neste contexto, surgem a qualidade de vida, diretamente relacionada à presença de áreas verdes amplamente arborizadas e parques que oferecem diversas opções de lazer e entretenimento, apresentando características predominantemente residenciais, dispendo também de comércio e serviços, sendo considerado atualmente um dos bairros mais populosos do município de Porto Alegre

Ainda, o bairro oferece total infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, bem como equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, coleta de resíduos sólidos, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, telefonia, redes de cabeamento para transmissão de dados, serviços de telecomunicação e transporte, a grande parte das ruas pavimentadas e em bom estado de conservação.

Oportuno ressaltar a situação atual do mercado imobiliário, com relação à situação da economia, não somente a nível municipal, mas também a nível nacional, onde a condição da economia está diretamente relacionada aos valores praticados com relação aos imóveis, e reflete de forma direta e significativa na situação do mercado imobiliário, com a variação da valorização dos imóveis e serviços relacionados. Vale ressaltar que a avaliação neste Laudo Pericial também encontra-se de acordo com os preços praticados no mercado imobiliário.

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

Desta forma, dentre diversos outros fatores, estes aparecem como fatores determinantes da valorização imobiliária e da variação econômica, não somente do bairro quanto da região na qual estão localizados.

## **4 METODOLOGIA**

Conforme informação presente da NBR 14.653-1 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS), que trata da avaliação de bens de forma específica para imóveis urbanos, “a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis [...]”.

Para este Laudo Pericial, o cálculo dos valores foi realizado utilizando o método comparativo direto de dados de mercado. O método comparativo direto de dados de mercado é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado, de imóveis com características semelhantes, através da comparação de preços praticados na região e em regiões com atratividade semelhante.

Ainda, foi realizado um levantamento detalhado através da verificação e estudo dos autos contidos nos processos envolvidos, e através de vistoria técnica no local destes imóveis, foi verificada a inspeção junto às dependências do imóvel correspondente as informações relacionadas nas matrículas em questão.

Também, informações foram coletadas junto aos órgãos competentes, Prefeitura Municipal de Porto Alegre e do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, e os dados coletados foram rigorosamente selecionados com o objetivo de atender as exigências com relação às características dos imóveis correspondentes às matrículas número 126.555 e número 42.183.

## **5 PREÇO**

Abaixo segue o preço referente aos imóveis das matrículas número 126.555 e número 42.183, correspondentes a dois terrenos de forma irregular. As informações a respeito dos terrenos destas matrículas estão em concordância com os dados coletados junto ao mercado imobiliário.

Matrícula número 126.555:

Área:	36.961,35 m <sup>2</sup>
Preço por m <sup>2</sup> :	R\$ 321,74
<b>Preço:</b>	<b>R\$ 11.891.944,75</b>

Matrícula número 42.183:

Área:	35.289,385 m <sup>2</sup>
Preço por m <sup>2</sup> :	R\$ 90,48
<b>Preço:</b>	<b>R\$ 3.192.983,55</b>

**Preço TOTAL: R\$ 15.084.928,30**

O preço dos imóveis das matrículas número 126.555 e número 42.183 totalizam **R\$ 15.084.928,30** (quinze milhões, oitenta e quatro mil, novecentos e vinte e oito reais e trinta centavos).

## **6 LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**

Figura 4 – Representação do imóvel: vista frontal junto ao alinhamento da Avenida Assis Brasil



(fonte: foto tirada pelo Perito Engenheiro Civil Felipe Bagatini)

Figura 5 – Representação do imóvel: vista frontal junto ao alinhamento da Avenida Assis Brasil



(fonte: foto tirada pelo Perito Engenheiro Civil Felipe Bagatini)

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

Figura 6 – Representação do imóvel: vista frontal junto ao alinhamento da Avenida Assis Brasil



(fonte: foto tirada pelo Perito Engenheiro Civil Felipe Bagatini)

Figura 7 – Representação do imóvel: vista frontal junto ao alinhamento da Avenida Assis Brasil



(fonte: foto tirada pelo Perito Engenheiro Civil Felipe Bagatini)

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

Figura 8 – Representação do imóvel: vista da Avenida Assis Brasil



(fonte: foto tirada pelo Perito Engenheiro Civil Felipe Bagatini)

Figura 9 – Representação do imóvel: vista da Avenida Assis Brasil



(fonte: foto tirada pelo Perito Engenheiro Civil Felipe Bagatini)

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

Figura 10 – Representação do imóvel: vista das benfeitorias do Shopping do Automóvel Apolo



(fonte: foto tirada pelo Perito Engenheiro Civil Felipe Bagatini)

Figura 11 – Representação do imóvel: vista das benfeitorias do Shopping do Automóvel Apolo



(fonte: foto tirada pelo Perito Engenheiro Civil Felipe Bagatini)

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

Figura 12 – Representação do imóvel: vista das benfeitorias do Shopping do Automóvel Apolo



(fonte: foto tirada pelo Perito Engenheiro Civil Felipe Bagatini)

Figura 13 – Representação do imóvel: vista da vegetação nos fundos do Shopping do Automóvel Apolo



(fonte: foto tirada pelo Perito Engenheiro Civil Felipe Bagatini)

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

Figura 14 – Representação do imóvel: vista da vegetação nos fundos do Shopping do Automóvel Apolo



(fonte: foto tirada pelo Perito Engenheiro Civil Felipe Bagatini)

Figura 15 – Representação do imóvel: vista da vegetação na divisa leste do imóvel da matrícula 126.555



(fonte: foto tirada pelo Perito Engenheiro Civil Felipe Bagatini)

## **7 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

As informações relacionadas neste presente Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel correspondem à 36 (trinta e seis) páginas, numeradas sequencialmente, impressas e rubricadas, incluindo o anexo com Levantamento de Dados e Memorial de Cálculo.

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

**ANEXO**  
**LEVANTAMENTO DE DADOS**  
**MEMORIAL DE CÁLCULO**

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

$$V_{unit} = f(\text{Área}; IA; LOC)$$

Variável: Valor Unitário (VUnit)

Variável Dependente: Sim

Personalizar Aparência: Sim

Aparência: Casas Decimais: 2

Descrição: representa o Valor Unitário do terreno, expresso em R\$/m<sup>2</sup>;

Variável: Área Total (m<sup>2</sup>)

Tipo: Quantitativa

Crescimento: Negativo

Variável Dependente: Não

Personalizar Aparência: Sim

Aparência: Casas Decimais: 2

Descrição: representa a Área Total do terreno, expressa em m<sup>2</sup>;

Variável: Índice de Aproveitamento (IA)

Tipo: Proxy

Crescimento: Positivo

Variável Dependente: Não

Personalizar Aparência: Sim

Aparência: Casas Decimais: 1

Descrição: representa o Índice de Aproveitamento do terreno, obtido através de consulta ao Plano Diretor da Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PDDUA);

Variável: LOC

Tipo: código alocado

Crescimento: Positivo

Variável Dependente: Não

Personalizar Aparência: Sim

Aparência: Casas Decimais: 0

Descrição: variável qualitativa com relação às condições da vizinhança do imóvel, tendo por base a observação das características do entorno, localização e condições. Esta classificação considera a atribuição de um valor variando de 1 a 4, para a vizinhança de cada imóvel das amostras coletadas, sendo o imóvel com maior pontuação localizado em setor de maior valorização comercial, onde:

1 = vias não pavimentadas, vias cobertas com calçamento (paralelepípedo), localização menos favorável, padrão construtivo (qualidade das benfeitorias) mínimo

2 = vias que recebem pavimentação asfáltica, regulares condições de conservação, regular localização, padrão construtivo (qualidade das benfeitorias) baixo

3 = vias que recebem pavimentação asfáltica, boas condições de conservação, boa localização, padrão construtivo (qualidade das benfeitorias) normal

4 = vias que recebem pavimentação asfáltica, melhores condições de conservação, localização mais favorável, padrão construtivo (qualidade das benfeitorias) elevado

Dados do imóvel referente à matrícula número 126.555

Valor Unitário (VUnit):	321,74
Área Total (m²):	36.961,35
Índice de Aproveitamento (IA):	1,3
LOC:	3

Dados do imóvel referente à matrícula número 42.183

Valor Unitário (VUnit):	90,48
Área Total (m²):	35.289,385
Índice de Aproveitamento (IA):	1,3
LOC:	1

---

**Felipe Bagatini**  
**Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144**

**Endereço: Avenida Assis Brasil, 7.940 - Bairro Sarandi**  
**Município: Porto Alegre - RS**

---

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 32	Total : 4
Utilizados : 32	Utilizadas : 4
Outlier : 0	Grau Liberdade : 28

---

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

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,94793	Total : 21,25723
Determinação : 0,89856	Residual : 2,15629
Ajustado : 0,88769	Desvio Padrão : 0,27751

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 82,67683	D-Calculado : 1,99896
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

---

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

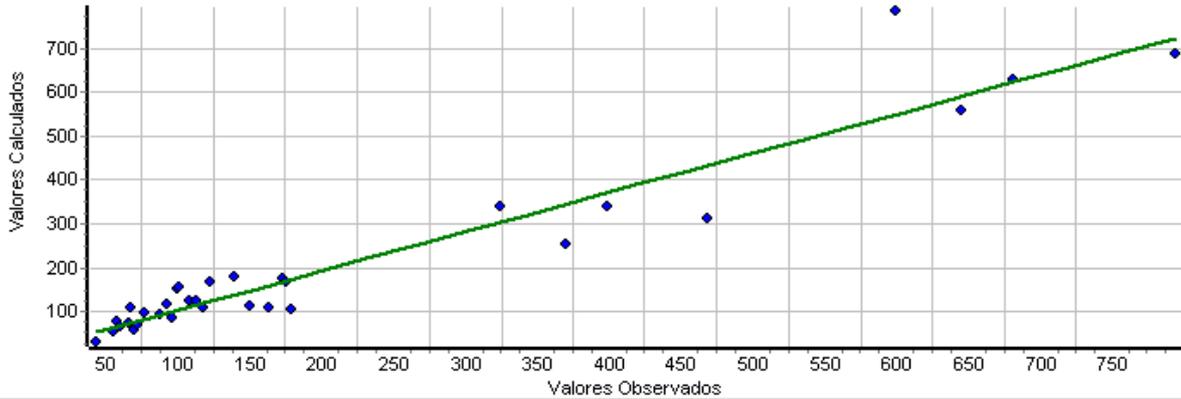
$$V_{unit} = 984,173406 * \text{Área}^{-0,281470} * 2,718^{(-0,104255 * 1/A)} * 2,718^{(0,640845 * LOC)}$$

---

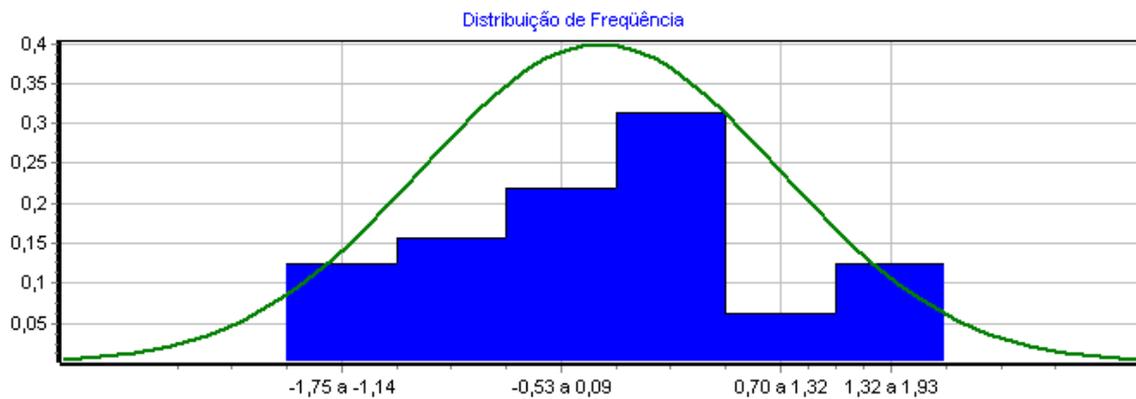
**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

AMOSTRA	MODELO
Média : 211,77	Coefic. Aderência : 0,91054
Varição Total : 1356087,50	Varição Residual : 121310,24
Variância : 42377,73	Variância : 4332,51
Desvio Padrão : 205,86	Desvio Padrão : 65,82

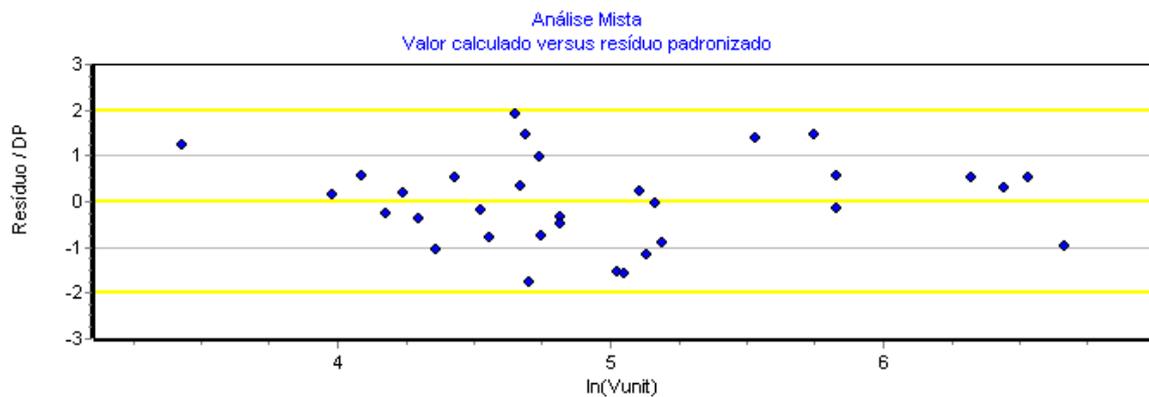
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



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



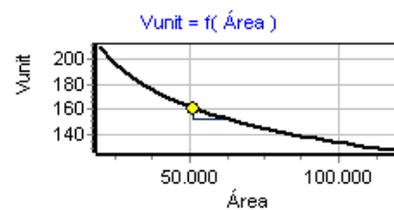
**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

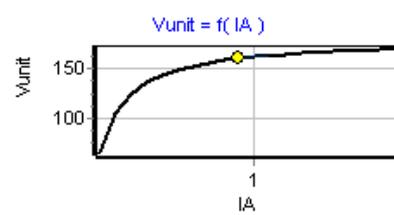
### Área

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 20000,00 a 124000,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -5,03 % na estimativa



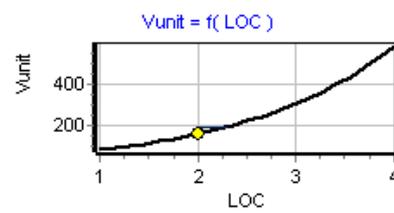
### IA

Tipo: Proxy  
Amplitude: 0,1 a 1,90  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 1,94 % na estimativa



### LOC

Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1 a 4,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 21,20 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



### Vunit

Tipo: Dependente  
Amplitude: 43,44 a 794,19

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,88769)
Área	ln(x)	-2,67559	1,23	0,86384
IA	1/x	-5,18802	0,01	0,78733
LOC	x	12,59186	0,01	0,27754

### Moda:

$Vunit = 984,17341 * \text{Área}^{-0,28146971} * e^{(-0,10425507 * 1/IA)} * e^{(0,64084461 * LOC)}$

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

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área	IA	LOC	Vunit
Área	ln(x)		15	45	45
IA	1/x	23		57	70
LOC	x	5	-24		92
Vunit	ln(y)	-21	-56	86	

**INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	81,15	<b>90,48</b>	100,88	-10,31%	11,49%	21,81%

**INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$):	81,15
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>90,48</b>
Máximo (R\$):	100,88

**CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 21,81 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

**INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	291,76	<b>321,74</b>	354,80	-9,32%	10,28%	19,60%

---

***Felipe Bagatini***  
***Engenheiro Civil – CREA/RS 184.144***

**INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$):	291,76
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>321,74</b>
Máximo (R\$):	354,80

**CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 19,60 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão