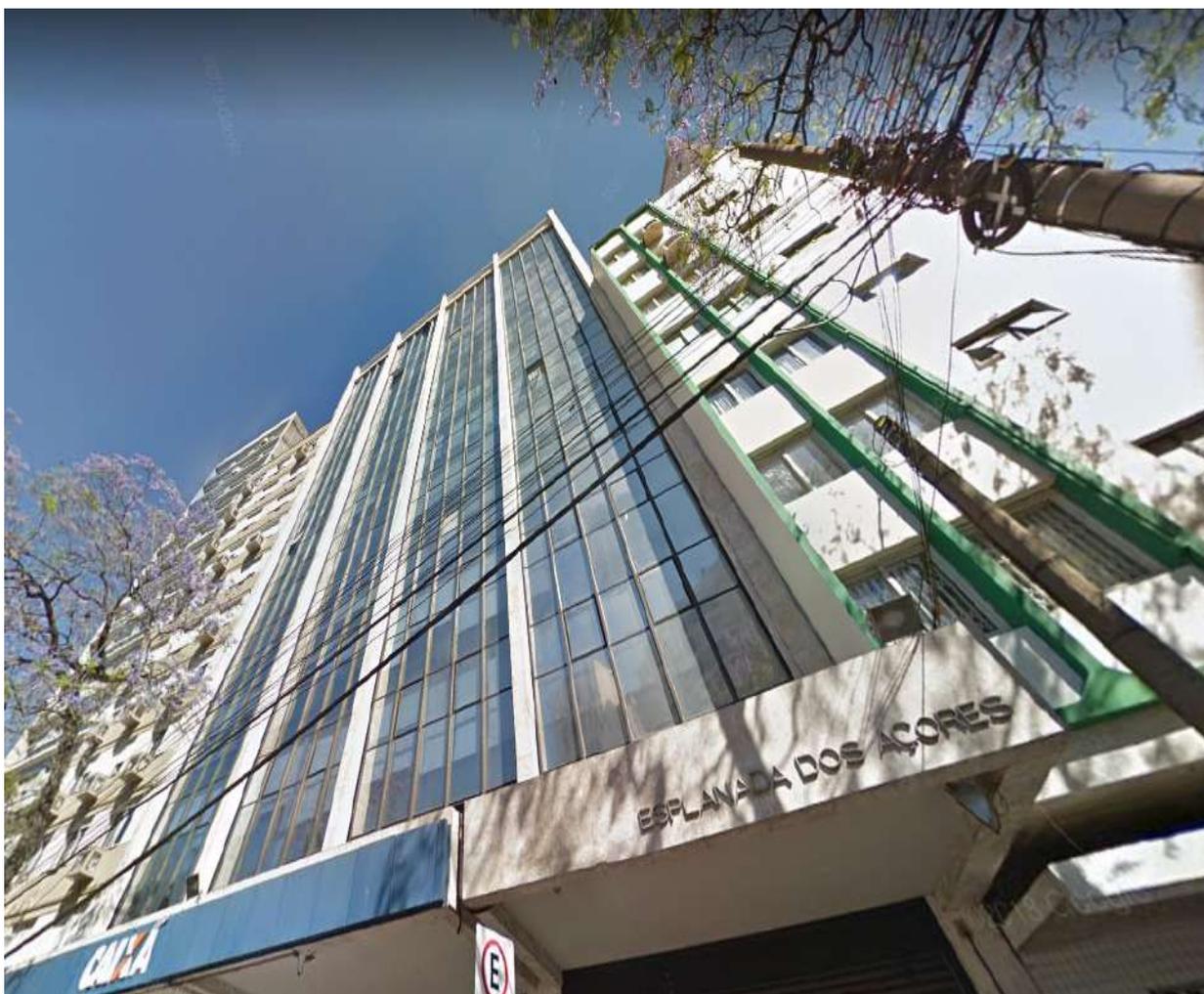


## LAUDO DE AVALIAÇÃO



### LAJE COMERCIAL + VAGAS DE GARAGEM

Rua Coronel Genuíno, nº 421

Centro Histórico

**PORTO ALEGRE - RS**

## Sumário

1. PRELIMINARES .....	4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO .....	4
3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL .....	5
3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL .....	5
3.2. IMÓVEL COMERCIAL .....	5
3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	8
3.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO .....	8
3.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA .....	8
3.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO .....	9
3.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS .....	9
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO .....	10
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	10
4.2. AVALIAÇÃO DE MERCADO .....	11
4.2.1 METODOLOGIA APLICADA .....	11
4.2.2 PESQUISA DE MERCADO .....	11
4.3. TRATAMENTO DE DADOS .....	13
4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO .....	14
4.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	16
5. ANEXOS .....	18

## SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

## NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios

## 1. PRELIMINARES

- **Laudo:** 975018;
- **Solicitante:** Nova York Cia de Seguros – Em Liquidação Extrajudicial;
- **Objeto:** Laje Comercial e Vagas de Garagem;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Rua Coronel Genuíno, nº 421 - Centro Histórico - Porto Alegre / RS;
- **Data:** Dezembro de 2018;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado e Liquidez

## 2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALORES DE MERCADO	VALORES DE LIQUIDEZ
A) LAJE COMERCIAL	R\$ 2.100.000,00 (Dois milhões e cem mil reais)	R\$ 1.650.000,00 (Um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais)
B) VAGA DE GARAGEM BOX nº 15	R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)	R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais)
C) VAGA DE GARAGEM BOX nº 16	R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)	R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais)
D) TOTAL (A+B+C)	R\$ 2.220.000,00 (Dois milhões, duzentos e vinte mil reais)	R\$ 1.730.000,00 (Um milhão, setecentos e trinta mil reais)

## 3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

### 3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

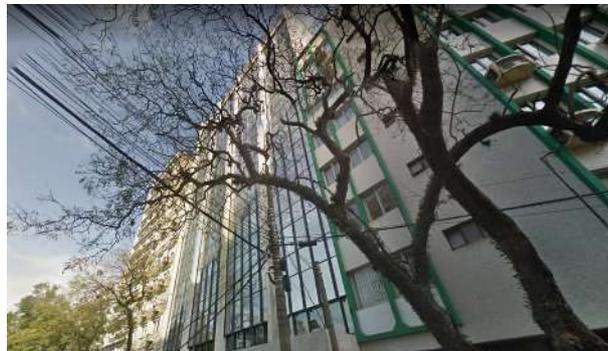
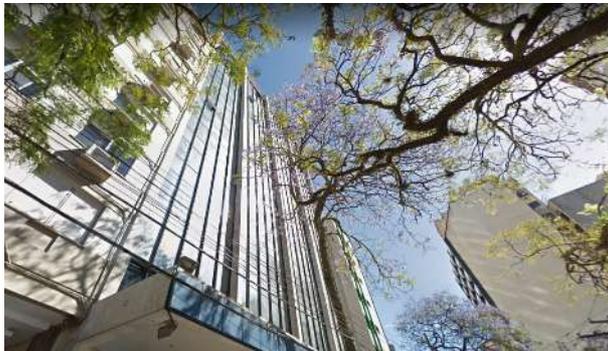
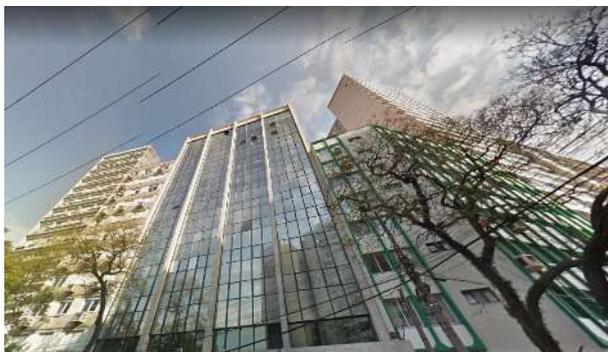
Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante nos forneceu as cópias das matrículas dos registros de Imóveis N° 30.005, N° 30.015 e N° 30.016 expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre – RS e IPTU expedido pela Prefeitura de Porto Alegre – RS.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel.

### 3.2. IMÓVEL COMERCIAL

O imóvel avaliando trata-se de uma laje comercial e duas vagas de garagem no Edifício Esplanada dos Açores, localizado na Rua Coronel Genuíno.

Características Construtivas da Laje Comercial						
OCUPAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	Número de Pavimentos	IDADE APARENTE (ANOS)	ESTADO CONSERVAÇÃO	PADRÃO CONST.
Comercial	379,41	452,83	13	22	Regular	Normal/Alto



## Detalhes gerais

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Vitoria | ES  
(027) 4062-9439

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Recife | PE  
(081) 4062-9863



Detalhe Mapa Localização – Google Maps



Detalhe do Satélite – Google Earth

## 3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso.

A laje comercial avaliando está localizada no Edifício Esplanada dos Açores localizados Rua Coronel Genuíno nº 421, Centro Histórico, Porto Alegre – RS.

As características são as seguintes:

**Gabarito viário:** O logradouro de situação se constitui em via local que recebe pavimentação asfáltica;

**Tráfego:** A intensidade de tráfego de pessoas e veículos é média/alta no logradouro do imóvel;

**Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações;

### 3.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de gás canalizado;
- Rede de água potável;
- Rede de esgotos;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Coleta de lixo.
- Etc

### 3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação comercial.

O padrão construtivo dos prédios na vizinhança varia de normal/alto a alto e o nível socioeconômico da região é médio-alto.

### 3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária privada e estatal;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Órgão públicos;
- Restaurantes;
- Lanchonetes;
- Praças públicas;
- Etc.

## 4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

### 4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o bairro Centro Histórico fica bem localizado, ficando próximo as Avenidas Mauá, Senador Salgado Filho, Presidente João Goulart, Júlio de Castilhos e Legalidade e da Democracia, facilitando o acesso aos demais bairros. A região apresenta ótima localização ante a cidade, com grande atratividade comercial e potencial econômico.

Quanto às características intrínsecas, cabe salientar que não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, sendo adotado situação paradigma, o estado de conservação foi classificado como regula, padrão construtivo normal/alto e idade aparenta de 22 anos

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção em médio prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

## 4.2. AVALIAÇÃO DE MERCADO

### 4.2.1 Metodologia Aplicada

**Método Comparativo de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às 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 por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

### 4.2.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, Imóveis, apartamentos etc.);
- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:
  - Dimensões compatíveis;
  - Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
  - Padrão construtivo semelhante;
  - Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;
- i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.
- j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

## 4.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada.

Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-2:2011.

## 4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-2:2011 e, por fim, a interpolação dos atributos da Área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado. Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Dezembro de 2018, corresponde, por arredondamento, a:

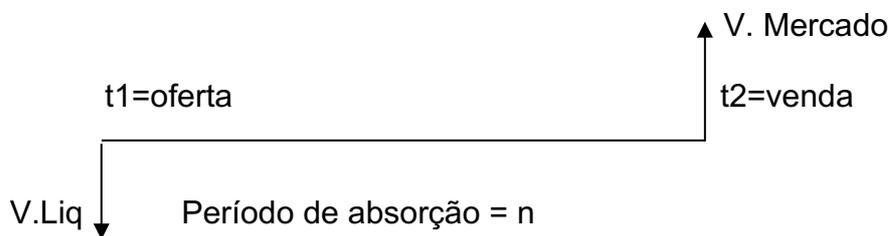
ITEM	VALOR DE MERCADO
LAJE COMERCIAL	<b>R\$ 2.100.000,00</b> (Dois milhões e cem mil reais)

## 4.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

$i$  = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

$n$  = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e ( $t_1$ ) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado em doze (12) meses para a Laje Comercial e dezoito (18) meses para Vagas de Garagem. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, os valores de liquidez para os imóveis avaliandos, em Dezembro de 2018, por arredondamento, equivale à:

ITEM	VALORES DE LIQUIDEZ
<b>LAJE COMERCIAL</b>	<b>R\$ 1.650.000,00</b> (Um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais)
<b>VAGA DE GARAGEM BOX n° 15</b>	<b>R\$ 40.000,00</b> (Quarenta mil reais)
<b>VAGA DE GARAGEM BOX n° 16</b>	<b>R\$ 40.000,00</b> (Quarenta mil reais)

## 4.6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

### Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em

				módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

**Pontuação = 11**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	1 Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I com 11 pontos.

**Graus de precisão no caso da utilização de inferência estatística.**

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

## 5. ANEXOS

Foi anexado ao presente laudo:

**Anexo 1:** Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório.

**Anexo 2:** Documentação Legal

São Paulo, 18 de Dezembro de 2018.



**Avalor Engenharia**

**CREA 1697050**

**CNPJ 13016939/0001-96**

## ANEXO 01

### MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

## ELEMENTOS PESQUISADOS

Am.	Endereço	Bairro	Área (m²)	Valor de Mercado (R\$)
1	Avenida Borges de Medeiros	Centro Histórico	555,00	R\$ 3.700.000,00
2	Avenida Senador Salgado Filho	Centro Histórico	823,00	R\$ 2.950.000,00
3	Rua Uruguai	Centro Histórico	324,00	R\$ 1.800.000,00
4	Rua dos Andradas	Centro Histórico	276,00	R\$ 750.000,00
5	Rua dos Andradas	Centro Histórico	430,00	R\$ 1.590.000,00
6	Rua dos Andradas	Centro Histórico	662,00	R\$ 6.890.000,00
7	Rua Vigário José Inácio	Centro Histórico	513,00	R\$ 1.500.000,00
8	Praça Quinze de Novembro	Centro Histórico	400,00	R\$ 1.250.000,00
9	Rua General João Manoel	Centro Histórico	340,00	R\$ 1.800.000,00
10	Praça Pereira Parobé	Centro Histórico	450,00	R\$ 1.800.000,00
11	Rua da República	Cidade Baixa	365,00	R\$ 2.130.000,00
12	Avenida Loureiro da Silva	Cidade Baixa	654,00	R\$ 5.200.000,00
13	Avenida Loureiro da Silva	Cidade Baixa	330,00	R\$ 2.247.000,00

Am.	V. Unit R\$/m²	Padrão Const.	Conservação	Contato
1	R\$ 6.666,67	Alto	Regular/Novo	(051) 3352-8569
2	R\$ 3.584,45	Normal/Alto	Regular/Novo	(051) 3333-1015
3	R\$ 5.555,56	Alto	Regular	(051) 3214-1415
4	R\$ 2.717,39	Normal	Regular	(051) 3352-8569
5	R\$ 3.697,67	Normal/Alto	Regular/Novo	(051) 3485-9691
6	R\$ 10.407,85	Alto	Novo	(051) 3311-0088
7	R\$ 2.923,98	Normal	Regular	(051) 3214-1415
8	R\$ 3.125,00	Normal	Regular	(051) 3214-1415
9	R\$ 5.294,12	Normal/Alto	Novo	(051) 3030-8350
10	R\$ 4.000,00	Normal/Alto	Regular/Novo	(051) 99198-6551
11	R\$ 5.835,62	Alto	Regular	(051) 3083-7773
12	R\$ 7.951,07	Alto	Novo	(051) 3207-9699
13	R\$ 6.809,09	Alto	Regular/Novo	(051) 3085-6644

Am.	Link
1	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-com-garagem-555m2-venda-RS3700000-id-2034935482/?__vt=rpnt:d">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-com-garagem-555m2-venda-RS3700000-id-2034935482/?__vt=rpnt:d</a>
2	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-823m2-venda-RS2950000-id-1040186459/?__vt=rpnt:d">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-823m2-venda-RS2950000-id-1040186459/?__vt=rpnt:d</a>
3	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-324m2-venda-RS1800000-id-1461105481/?__vt=rpnt:d">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-324m2-venda-RS1800000-id-1461105481/?__vt=rpnt:d</a>
4	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-276m2-venda-RS750000-id-2034935485/?__vt=rpnt:d">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-276m2-venda-RS750000-id-2034935485/?__vt=rpnt:d</a>
5	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-porto-alegre-430m2-venda-RS1590000-id-85082437/?__vt=rpnt:d">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-porto-alegre-430m2-venda-RS1590000-id-85082437/?__vt=rpnt:d</a>
6	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-662m2-venda-RS6890000-id-1039030889/?__vt=rpnt:d">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-662m2-venda-RS6890000-id-1039030889/?__vt=rpnt:d</a>
7	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-porto-alegre-513m2-venda-RS1500000-id-1460415487/?__vt=rpnt:d">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-porto-alegre-513m2-venda-RS1500000-id-1460415487/?__vt=rpnt:d</a>
8	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-400m2-venda-RS1250000-id-1460695517/?__vt=rpnt:d">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-400m2-venda-RS1250000-id-1460695517/?__vt=rpnt:d</a>
9	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-com-garagem-340m2-venda-RS1800000-id-74949599/?__vt=rpnt:d">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-com-garagem-340m2-venda-RS1800000-id-74949599/?__vt=rpnt:d</a>
10	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-450m2-venda-RS1800000-id-1041575116/?__vt=rpnt:d">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-450m2-venda-RS1800000-id-1041575116/?__vt=rpnt:d</a>
11	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cidade-baixa-bairros-porto-alegre-com-garagem-365m2-venda-RS2130000-id-90079740/?__vt=rpnt:d">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cidade-baixa-bairros-porto-alegre-com-garagem-365m2-venda-RS2130000-id-90079740/?__vt=rpnt:d</a>
12	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cidade-baixa-bairros-porto-alegre-654m2-venda-RS5200000-id-1042978343/?__vt=rpnt:d">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cidade-baixa-bairros-porto-alegre-654m2-venda-RS5200000-id-1042978343/?__vt=rpnt:d</a>
13	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+cidade-baixa+porto-alegre+rs+330m2/ID-8165606/?paginaoferta=6">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+cidade-baixa+porto-alegre+rs+330m2/ID-8165606/?paginaoferta=6</a>

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO LAJE COMERCIAL

## Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área Construída	Atratividade
1	666,67	555,00	Baixa
«2»	3.584,45	823,00	Média
3	5.555,56	324,00	Alta
4	2.717,39	276,00	Baixa
5	367,67	430,00	Baixa
«6»	10.407,85	662,00	Muito Alta
7	2.932,98	513,00	Baixa
8	3.125,00	400,00	Baixa
9	5.294,12	340,00	Alta
10	4.000,00	450,00	Média
11	5.835,62	365,00	Alta
«12»	7.951,07	654,00	Muito Alta
13	6.809,09	330,00	Muito Alta

Amostragens marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

## Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes :

- Área Construída : Variável numérica que define a área construída do imóvel avaliando, expressa em m².
- Atratividade : Variável qualitativa independente que define a atratividade do imóvel de acordo com localização, estado de conservação e padrão construtivo..

**Classificação :**

**Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito Alta = 4;**

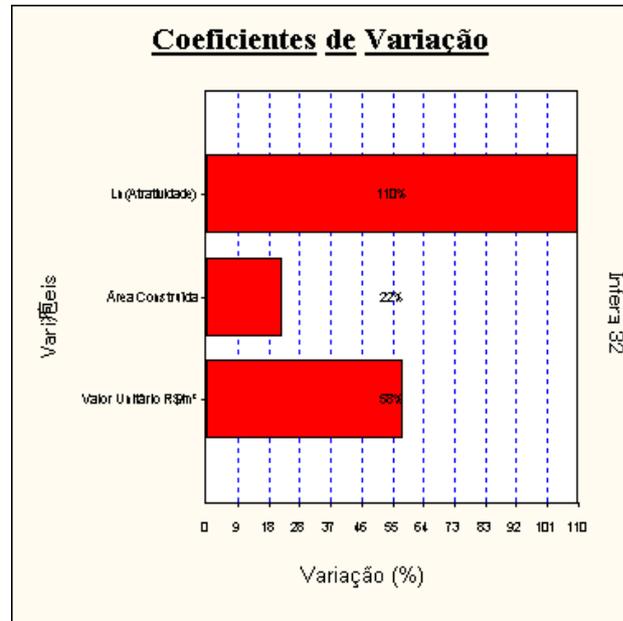
## Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10  
Nº de variáveis independentes : 2  
Nº de graus de liberdade : 7  
Desvio padrão da regressão : 945,1804

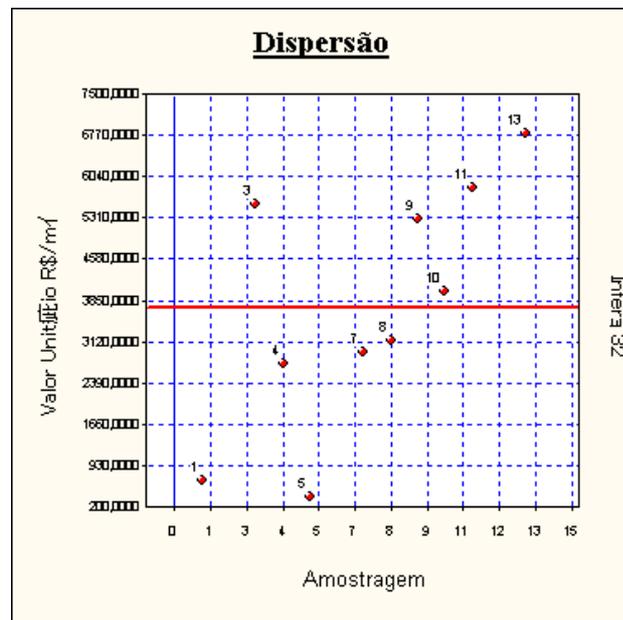
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R\$/m²	3730,41	2172,6166	58,24%
Área Construída	398,30	88,8457	22,31%
Ln(Atratividade)	0,5375	0,5900	109,78%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

## Distribuição das Variáveis



## Dispersão em Torno da Média



## Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	666,67	1.400,61	733,94	110,0899 %
3	5.555,56	5.751,86	196,30	3,5334 %
4	2.717,39	2.683,46	-33,93	-1,2486 %
5	367,67	1.975,36	1.607,69	437,2649 %
7	2.932,98	1.593,72	-1.339,26	-45,6620 %
8	3.125,00	2.113,30	-1.011,70	-32,3743 %
9	5.294,12	5.678,29	384,17	7,2566 %
10	4.000,00	3.958,60	-41,40	-1,0351 %
11	5.835,62	5.563,34	-272,28	-4,6658 %
13	6.809,09	6.585,56	-223,53	-3,2829 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

## Modelo da Regressão

[Valor Unitário R\$/m²] = 3952,5 - 4,5980 x [Área Construída] + 2993,9 x Ln([Atratividade])

## Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R\$/m²] = 3952,5 - 4,5980 x [Área Construída] + 2993,9 x Ln([Atratividade])

## Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Construída	b1 = -4,5980	4,1254	-10,4352	1,2391
Atratividade	b2 = 2993,8728	621,1494	214,9935	3872,7521

## Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,9235  
 Valor t calculado ..... : 6,368  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)  
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8528  
 Coeficiente r² ajustado ..... : 0,8107

Classificação : **Correlação Fortíssima**

## Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área Construída	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	37304,1000	1,8164x10 <sup>8</sup>	1,3809x10 <sup>7</sup>	30542,6674
Área Construída	3983,0000	1,3809x10 <sup>7</sup>	1,6574x10 <sup>6</sup>	1899,8654
Atratividade	5,3752	30542,6674	1899,8654	6,0231

## Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,6228x10 <sup>7</sup>	2	1,8114x10 <sup>7</sup>	20,28
Residual	6,2535x10 <sup>6</sup>	7	8,9336x10 <sup>5</sup>	
<b>Total</b>	<b>4,2482x10<sup>7</sup></b>	<b>9</b>	<b>4,7202x10<sup>6</sup></b>	

F Calculado : 20,28

F Tabelado : 4,737 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,12%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.*

*Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).*

## Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área Construída	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	1,0000	-0,6035	0,9092
Área Construída	-0,6035	1,0000	-0,5110
Atratividade	0,9092	-0,5110	1,0000

## Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área Construída	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	∞	-2,003	5,778
Área Construída	-2,003	∞	-1,573
Atratividade	5,778	-1,573	∞

Valor t tabelado (t crítica) : 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)

## Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student :  $t(\text{crítico}) = 1,1192$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Construída	b1	-1,297	24%	Sim
Atratividade	b2	5,607	0,08%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.

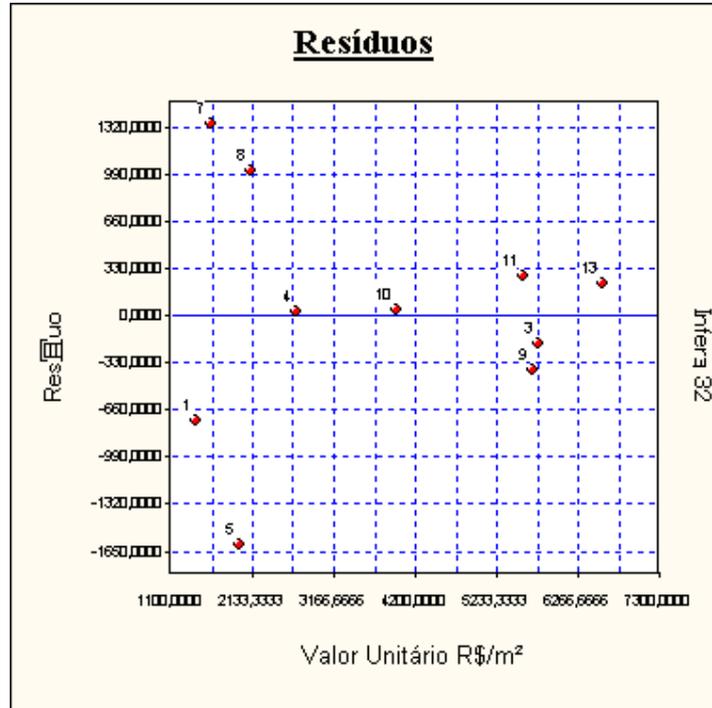
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

## Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor Unitário R\$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	666,6700	1400,6061	-733,9361	-0,7765	-1,0429	5,3866x10 <sup>5</sup>
3	5555,5600	5751,8603	-196,3003	-0,2076	-0,2349	38533,8135
4	2717,3900	2683,4610	33,9289	0,0358	0,0658	1151,1768
5	367,6700	1975,3619	-1607,6919	-1,7009	-1,8945	2,5846x10 <sup>6</sup>
7	2932,9800	1593,7241	1339,2558	1,4169	1,6871	1,7936x10 <sup>6</sup>
8	3125,0000	2113,3033	1011,6966	1,0703	1,2136	1,0235x10 <sup>6</sup>
9	5294,1200	5678,2915	-384,1715	-0,4064	-0,4558	1,4758x10 <sup>5</sup>
10	4000,0000	3958,5955	41,4044	0,0438	0,0485	1714,3290
11	5835,6200	5563,3404	272,2795	0,2880	0,3225	74136,1634
13	6809,0900	6585,5555	223,5344	0,2364	0,2889	49967,6330

## Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

## Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 10  
 Graus de liberdade ..... : 9  
 Valor médio ..... :  $-3,5527 \times 10^{-16}$   
 Variância ..... :  $6,2535 \times 10^5$   
 Desvio padrão ..... : 790,7947  
 Desvio médio ..... : 584,4200  
 Variância (não tendenciosa) ..... :  $8,9336 \times 10^5$   
 Desvio padrão (não tend.) ..... : 945,1804  
 Valor mínimo ..... : -1607,6919  
 Valor máximo ..... : 1339,2558  
 Amplitude ..... : 2946,9478  
 Número de classes ..... : 4  
 Intervalo de classes ..... : 736,7369

## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $-3,5527 \times 10^{-16}$   
 Momento central de 2ª ordem :  $6,2535 \times 10^5$   
 Momento central de 3ª ordem :  $-1,1459 \times 10^8$   
 Momento central de 4ª ordem :  $-1,1459 \times 10^7$

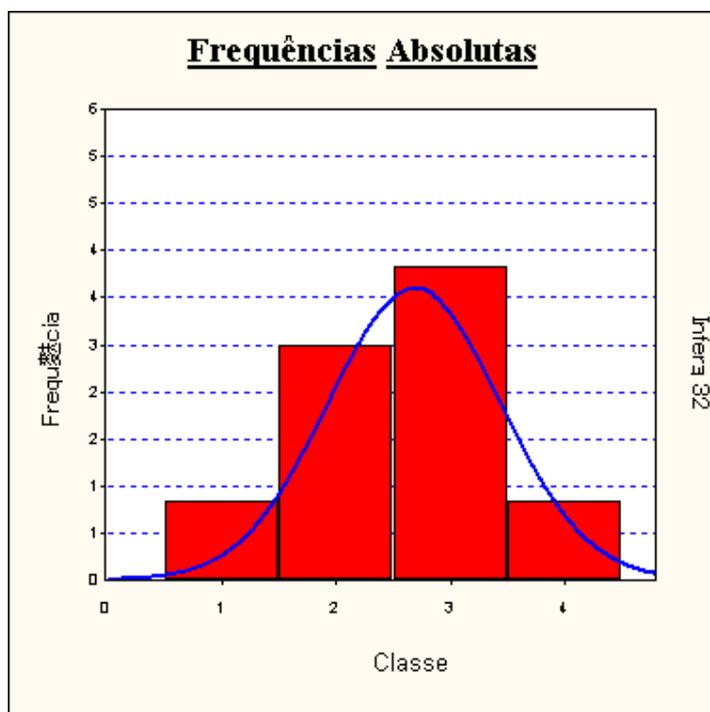
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
<b>Assimetria</b>	-0,2317	0	0
<b>Curtose</b>	-3,0000	0	Indefinido

*Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.*

## Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
<b>1</b>	-1607,6919	-870,9549	1	10,00	-1607,6919
<b>2</b>	-870,9549	-134,2180	3	30,00	-438,1360
<b>3</b>	-134,2180	602,5189	4	40,00	142,7868
<b>4</b>	602,5189	1339,2558	1	10,00	1175,4762

## Histograma



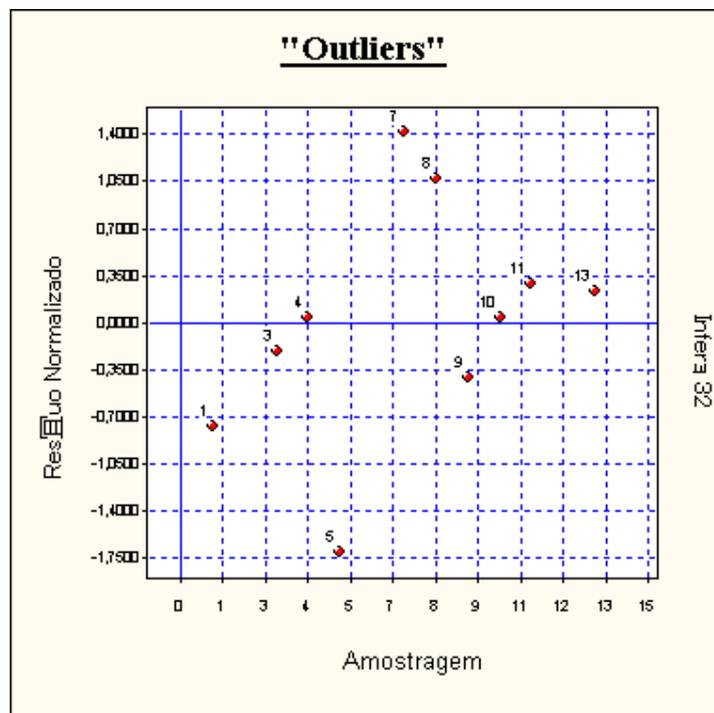
## Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

## Gráfico de Indicação de Outliers



## Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6  
 Número de elementos negativos . : 4  
 Número de sequências ..... : 6  
 Média da distribuição de sinais .... : 5  
 Desvio padrão ..... : 1,581

### Teste de Sequências (desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : 0,4917  
Limite superior . : -0,2107  
Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

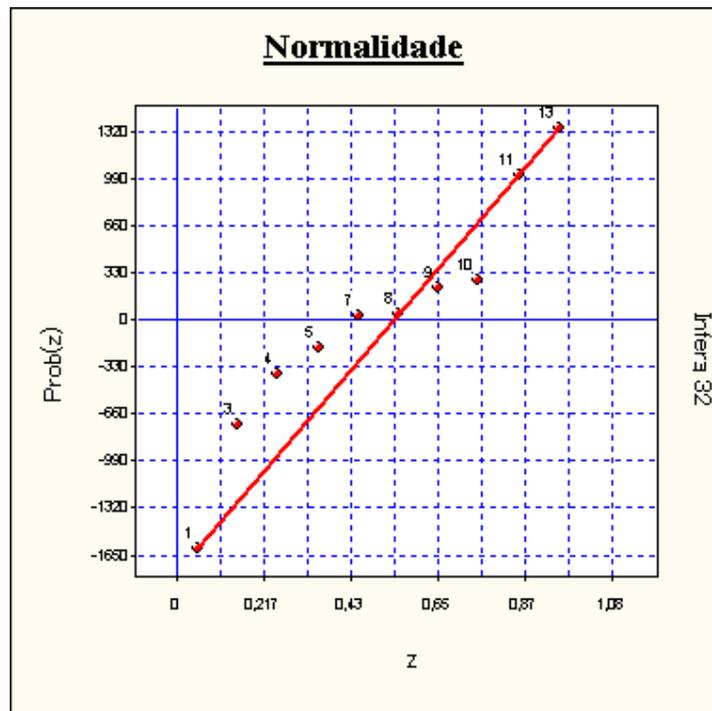
*Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.*

### Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,6325  
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

*Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).*

### Reta de Normalidade



## Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2410  
 (nível de significância de 5,0%)

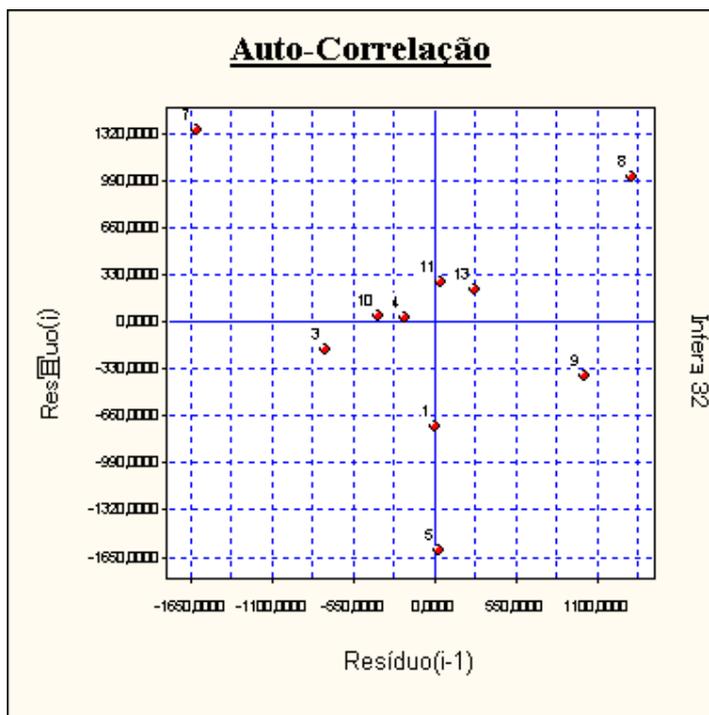
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95  
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
 DU = 1,54 4-DU = 2,46

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.  
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).*

*A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.*

## Gráfico de Auto-Correlação



*Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.*

## Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Construída ..... = 379,41
- Atratividade ..... = Alta

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> da Andar Comercial =  
 R\$/m<sup>2</sup> 5.497,08

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 3952,5 - 4,5980 \times [\text{Área Construída}] + 2993,9 \times \text{Ln}([\text{Atratividade}])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$/m<sup>2</sup> 4.881,77  
 Máximo : R\$/m<sup>2</sup> 6.112,40

*O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)*

Para uma Área de m<sup>2</sup> 379,41, teremos :

Valor Justo de Mercado obtido = R\$ 2.085.648,11  
 Valor Justo de Mercado mínimo = R\$ 1.852.191,21  
 Valor Justo de Mercado máximo = R\$ 2.319.105,00

## Intervalos de Confiança

( Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y] )

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Construída	5.386,82	5.607,35	220,53	4,01
Atratividade	5.003,96	5.990,21	986,25	17,94
E(Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> )	4.024,96	6.969,20	2.944,24	53,56
Valor Estimado	4.881,77	6.112,40	1.230,63	22,39

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

## HOMOGENEIZAÇÃO VAGAS DE GARAGAM

## Pesquisa de Mercado

<b>Localização:</b>	Rua Coronel Vicente				
<b>Bairro:</b>	Centro Histórico	<b>Cidade:</b>	Porto Alegre	<b>UF:</b>	RS
<b>Distancia do Avaliando:</b>	1,6 Km	<b>Telefone:</b>	(51) 3208-4035		
<b>Coberta</b>	Sim	<b>Portaria:</b>	24 H	<b>Área (m²):</b>	12,00
<b>Natureza:</b>	Oferta	<b>Acesso:</b>	Fácil	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 47.000,00
<b>Via:</b>	Local	<b>Segurança:</b>	Alta	<b>Valor Unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 3.916,67

<b>Localização:</b>	Rua Riachuelo				
<b>Bairro:</b>	Centro Histórico	<b>Cidade:</b>	Porto Alegre	<b>UF:</b>	RS
<b>Distancia do Avaliando:</b>	1,1 Km	<b>Telefone:</b>	(51) 3214-1415		
<b>Coberta</b>	Sim	<b>Portaria:</b>	24 H	<b>Área (m²):</b>	20,00
<b>Natureza:</b>	Oferta	<b>Acesso:</b>	Fácil	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 70.000,00
<b>Via:</b>	Local	<b>Segurança:</b>	Alta	<b>Valor Unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 3.500,00

<b>Localização:</b>	Rua Duque de Caxias				
<b>Bairro:</b>	Centro Histórico	<b>Cidade:</b>	Porto Alegre	<b>UF:</b>	RS
<b>Distancia do Avaliando:</b>	900 m	<b>Telefone:</b>	(51) 3327-9110		
<b>Coberta</b>	Sim	<b>Portaria:</b>	24 H	<b>Área (m²):</b>	28,00
<b>Natureza:</b>	Oferta	<b>Acesso:</b>	Médio	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 74.000,00
<b>Via:</b>	Local	<b>Segurança:</b>	Alta	<b>Valor Unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 2.642,86

<b>Localização:</b>	Praça Dom Feliciano				
<b>Bairro:</b>	Centro Histórico	<b>Cidade:</b>	Porto Alegre	<b>UF:</b>	RS
<b>Distancia do Avaliando:</b>	1,2 Km	<b>Telefone:</b>	(51) 3327-9110		
<b>Coberta</b>	Sim	<b>Portaria:</b>	24 H	<b>Área (m²):</b>	19,00
<b>Natureza:</b>	Oferta	<b>Acesso:</b>	Médio	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 42.000,00
<b>Via:</b>	Local	<b>Segurança:</b>	Alta	<b>Valor Unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 2.210,53

<b>Localização:</b>	Rua Marechal Floriano Peixoto				
<b>Bairro:</b>	Centro Histórico	<b>Cidade:</b>	Porto Alegre	<b>UF:</b>	RS
<b>Distancia do Avaliando:</b>	600 m	<b>Telefone:</b>	(51) 98263-5052		
<b>Coberta</b>	Sim	<b>Portaria:</b>	24 H	<b>Área (m²):</b>	18,00
<b>Natureza:</b>	Oferta	<b>Acesso:</b>	Médio	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 50.000,00
<b>Via:</b>	Local	<b>Segurança:</b>	Alta	<b>Valor Unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 2.777,78

**Homogeneização para Avaliação:**

Nº	Valor R\$	Área m²	f- Acesso #	f-Dist. Avaliando. #	f-Natureza #	f-Coberta #	f- Portaria #	f-Via #	Homogein. R\$/m²		
1	R\$ 47.000,00	12,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	4.308,33		
2	R\$ 70.000,00	20,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	3.675,00		
3	R\$ 74.000,00	28,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.775,00		
4	R\$ 42.000,00	19,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	2.437,11		
5	R\$ 50.000,00	18,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.916,67		
									Média	3.222,42	
									Saneamento	Min.	2.416,82
										Máx.	4.028,03

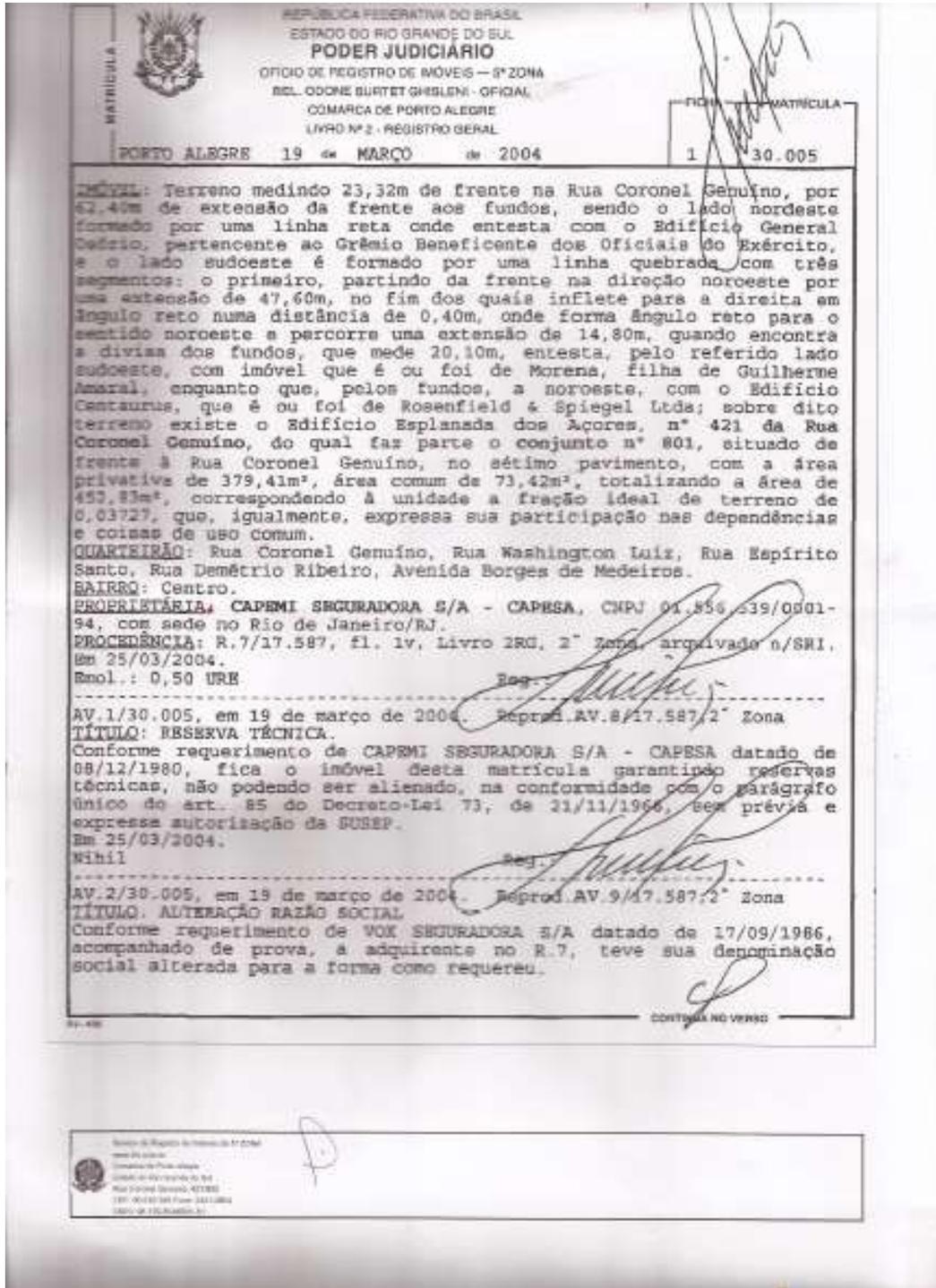
**Cálculo do Valor do Imóvel:**

Área (m²):  Valor unit.(R\$/m²):  Valor do Imóvel (R\$) :

**VALOR TOTAL (R\$):**

## ANEXO 02

## DOCUMENTAÇÃO



São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 -  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

Em 25/03/2004, 30.005  
 Sihil

AV. 3/30.005, em 19 de março de 2004. Prot.: 45.497  
**TÍTULO:** CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.  
 Foi registrada sob n° 690, Livro 3RA, a Convenção de Condomínio do Edifício Esplanada dos Açores. Arquivada neste SRI.  
 Em 25/03/2004.  
 Emol.: 1,00 UDE

AV. 4/30.005, em 26 de março de 2014. Prot.: 95.434  
**TÍTULO:** ALTERAÇÃO DENOMINAÇÃO SOCIAL.  
 Conforme requerimento datado de 09/04/2014, acompanhado de prova, arquivado neste SRI, VOX SEGURADORA S/A alterou sua denominação social para **NOVA YORK COMPANHIA DE SEGUROS** em liquidação extrajudicial, CNPJ 01.556.530/0001-94, com sede no Rio de Janeiro/RJ,  
 Em 15/04/2014.  
 Emol.: R\$ 14,00 / 0473.04.120005.01536 (R\$ 4,70)  
 Process eletrônico R\$ 3,40 / 0473.01.1400001.02591 (R\$ 0,30) Reg.:

AV. 5/30.005, em 26 de março de 2014. Prot.: 95.434  
**TÍTULO:** LOCAÇÃO  
**LOCADORA:** NOVA YORK COMPANHIA DE SEGUROS, em liquidação extrajudicial, CNPJ 01.556.530/0001-94, com sede no Rio de Janeiro/RJ.  
**LOCATÁRIA:** FUNDAÇÃO ESCOLA SUPERIOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO RIO GRANDE DO SUL - FMP, CNPJ 00.090.762/0001-19, com sede nesta Capital.  
**PRAZO:** 60 meses, a contar de 07/12/2013 com término previsto para 07/12/2018.  
**VALOR INICIAL ALUGUEL:** R\$ 7.000,00, reajustável pelo IGP-M/FGV.  
**LOCAL DE PAGAMENTO:** O valor do aluguel deverá ser pago até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, mediante transferência bancária para a conta corrente n° 700.754-X, agência n° 0183-X, do Banco do Brasil. O não pagamento do aluguel no prazo estipulado implicará multa de 2% sobre o valor do débito, acrescido de 1% a.m. e correção monetária.  
**TÍTULO:** Contrato de locação de imóvel para fins não residenciais firmado aos 15/03/2014, e demais documentos, arquivados neste SRI. Juntamente com os imóveis matriculados sob n°s 30.015 e 30.016.  
**OBSERVAÇÃO:** Registro efetuado em atendimento ao disposto no n° 3, inciso I, artigo 167 da Lei 6.015/73 e no artigo 8° da Lei 8.245/91, devido à cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada.  
 Em 15/04/2014.  
 Emol.: R\$ 704,00 / 0473.07.1100005.02603 (R\$ 6,10)  
 Process eletrônico R\$ 1,40 / 0473.01.1400001.02604 (R\$ 0,30) Reg.:

Certidão registrada extraída nos termos do §1º do art. 18º da Lei 6015/73

Divisão de Registro de Imóveis do RJ 2014  
 Assessoria

0473	19/03/2014	+55 (11) 2476-5152	000001 (1170)	08/03/14	001110
0473	26/03/2014	+55 (11) 2476-5152	000004 (2090)	08/03/14	001420
0473	26/03/2014	+55 (11) 2476-5152	000005 (2090)	08/03/14	001430
0473	26/03/2014	+55 (11) 2476-5152	000006 (2090)	08/03/14	001440

Posto Alegre - 09 de maio de 2018

**PODER JUDICIÁRIO**  
 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 8ª ZONA  
 SEL. COONE SURTET GHELEM - OFICIAL  
 COMARCA DE PORTO ALEGRE  
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE 19 de MARÇO de 2004

BOX 1 MATRÍCULA 30.015

**IMÓVEL:** Terreno medindo 23,32m de frente na Rua Coronel Genuíno, por 62,40m de extensão da frente aos fundos, sendo o lado nordeste formado por uma linha reta onde entesta com o Edifício General Osório, pertencente ao Grêmio Beneficente dos Oficiais do Exército, e o lado sudoeste é formado por uma linha quebrada com três segmentos: o primeiro, partindo da frente na direção noroeste por uma extensão de 47,60m, no fim dos quais inflete para a direita em ângulo reto numa distância de 0,40m, onde forma ângulo reto para o sentido noroeste e percorre uma extensão de 14,80m, quando encontra a divisa dos fundos, que mede 20,10m, entesta, pelo referido lado sudoeste, com imóvel que é ou foi de Morena, filha de Guilherme Amaral, enquanto que, pelos fundos, a noroeste, com o Edifício Centaurus, que é ou foi de Rosenfield & Spiegel Ltda; sobre dito terreno existe o Edifício Esplanada dos Açores, nº 421 da Rua Coronel Genuíno, do qual faz parte o box nº 15, sendo o décimo quinto considerado o sentido frente a fundos da garagem, no subsolo, com a área privativa de 16,65m², área comum de 3,21m², totalizando a área de 19,86m², correspondendo à unidade a fração ideal de terreno de 0,00163, que expressa sua participação nas dependências e coisas de uso comum.

**QUARTEIRÃO:** Rua Coronel Genuíno, Rua Washington Luiz, Rua Espírito Santo, Rua Demétrio Ribeiro, Avenida Borges De Medeiros.

**BARRIO:** Centro.

**PROPRIETÁRIA:** CAPEMI SEGURADORA S/A - CAPESA, CNPJ 01.556.538/0001-94, com sede no Rio de Janeiro/RJ.

**PROCEDÊNCIA:** R.7/17.616, fl. 1v, Livro 2RG, 2ª Zona, arq. neste ERI. Em 25/03/2004.  
 Enol.: 0,50 URE

Reg: *[Assinatura]*

AV.1/30.015, em 19 de março de 2004. Reprod. AV.8/17.616, 2ª Zona

**TÍTULO:** RESERVA TÉCNICA.

Conforme requerimento de CAPEMI SEGURADORA S/A - CAPESA datado de 08/12/1980, fica o imóvel desta matrícula garantindo reservas técnicas, não podendo ser alienado, na conformidade com o parágrafo único do art. 85 do Decreto-Lei 73, de 21/11/1966, sem prévia e expressa autorização da SUSEP.

Em 25/03/2004.  
 Nihil

Reg: *[Assinatura]*

AV.2/30.015, em 19 de março de 2004. Reprod. AV.9/17.616, 2ª Zona

**TÍTULO:** ALTERAÇÃO RAZÃO SOCIAL

Conforme requerimento de VON SEGURADORA S/A datado de 17/09/1986, acompanhado de prova, a adquirente no R.7, teve sua denominação social alterada para a forma como requereu.

*[Assinatura]*

CONTINUA NO VERSO

Registro de Imóveis do Estado de Rio de Janeiro  
 1ª Zona - Centro  
 Comarca de Porto Alegre  
 Rua Coronel Genuíno, 3720  
 CEP: 04604-007 - São Paulo - SP  
 Fone: (11) 2476-5152



**PODER JUDICIÁRIO**  
 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA  
 BEL. ODONE BURTET GRILEM - OFICIAL  
 COMARCA DE PORTO ALEGRE  
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE 19 de MARÇO de 2004

FOLHA 1 MATRÍCULA 1/30.016

**IMÓVEL:** Terreno medindo 23,32m de frente na Rua Coronel Genuíno, por 52,40m de extensão da frente aos fundos, sendo o lado nordeste formado por uma linha reta onde entesta com o Edifício General Ceório, pertencente ao Grêmio Beneficente dos Oficiais do Exército, e o lado sudoeste é formado por uma linha quebrada com três segmentos: o primeiro, partindo da frente na direção nordeste por uma extensão de 47,60m, no fim dos quais inflete para a direita em ângulo reto numa distância de 0,40m, onde forma ângulo reto para o sentido noroeste e percorre uma extensão de 14,80m, quando encontra a divisa dos fundos, que mede 20,10m, entesta, pelo referido lado sudoeste, com imóvel que é ou foi de Morena, filha de Guilherme Amaral, enquanto que, pelos fundos, a noroeste, com o Edifício Centaurus, que é ou foi de Rosenfield & Spiegel Ltda; sobre dito terreno existe o Edifício Esplanada dos Açores, nº 421 da Rua Coronel Genuíno, do qual faz parte o box nº 16, sendo o décimo sexto considerado o sentido frente a fundos da garagem, no subsolo, com a área privativa de 16,65m², área comum de 3,71m², totalizando a área de 19,96m², correspondendo à unidade a fração ideal de terreno de 0,00153, que expressa sua participação nas dependências e coisas de uso comum.

**QUARTERÃO:** Rua Coronel Genuíno, Rua Washington Luiz, Rua Espírito Santo, Rua Demétrio Ribeiro, Avenida Borges de Medeiros.

**MARCO:** Centro.

**PROPRIETÁRIA:** CAPEMI SEGURADORA S/A - CAPESA, CNPJ 01.556.539/0001-94, com sede no Rio de Janeiro/RJ.

**PROCEDÊNCIA:** R.7/17.617, fl. 1v, Livro 2RG, 2ª Zona, arq. neste SRI. Em 25/03/2004.  
 Emol.: 0,50 URE

AV.1/30.016, em 19 de março de 2004. Reprod. AV.8/17.617, 2ª Zona

**TÍTULO:** RESERVA TÉCNICA.

Conforme requerimento de CAPEMI SEGURADORA S/A @ CAPESA datado de 08/12/1980, fica o imóvel desta matrícula garantido reserva técnica, não podendo ser alienado, na conformidade com o parágrafo único do artigo 85 do Decreto-Lei 73, de 21/11/1966, sem prévia e expressa autorização da SUSRP.

Em 25/03/2004.  
 Nihil

AV.2/30.016, em 19 de março de 2004. Reprod. AV.9/17.617, 2ª Zona

**TÍTULO:** ALTERAÇÃO RAZÃO SOCIAL

Conforme requerimento do VOK SEGURADORA S/A datado de 17/02/1986, acompanhado de prova, a adquirente no R.7, teve sua denominação social alterada para a forma como requereu.

CONTINUA NO VERSO

Estado do Rio de Janeiro - RJ  
 Rua Coronel Genuíno, 421-422  
 CEP: 04604-007  
 Fone: (11) 2476-5152

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 -  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

38.018

em 25/03/2004.  
 Nihil

AV.3/30.016, em 19 de março de 2004  
**TÍTULO: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**  
 Foi registrada sob n° 590, Livro 3RA, a Convenção de Condomínio do Edifício Esplanada dos Açores. Arquivada neste SRE  
 em 25/03/2004.  
 Emol.: 1,00 URE

AV.4/30.016, em 25 de março de 2014.  
**TÍTULO: ALTERAÇÃO DENOMINAÇÃO SOCIAL**  
 Conforme requerimento datado de 09/04/2014, acompanhado de prova, arquivado neste SRE, VOX SEGURADORA S/A alterou sua denominação social para **NOVA YORK COMPANHIA DE SEGUROS** em liquidação extrajudicial, CNPJ 01.556.539/0001-94, com sede no Rio de Janeiro/RJ.  
 Em 15/04/2014.  
 Emol.: R\$ 50,60 / 0473.04.120005.01536 (R\$ 0,70)  
 Rec. eletrônico R\$ 3,40 / 0473.01.140001.03583 (R\$ 0,30)

R.5/30.016, em 25 de março de 2014.  
**TÍTULO: LOCAÇÃO**  
**LOCADORA:** NOVA YORK COMPANHIA DE SEGUROS, em liquidação extrajudicial, CNPJ 01.556.539/0001-94, com sede no Rio de Janeiro/RJ.  
**LOCATÁRIA:** FUNDAÇÃO ESCOLA SUPERIOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO RIO GRANDE DO SUL - FMP, CNPJ 90.090.762/0001-19, com sede nesta Capital.  
**PRAZO:** 60 meses, a contar de 07/12/2013 com término previsto para 07/12/2018.  
**VALOR INICIAL ALUGUEL:** R\$ 7.000,00, reajustável pelo IGP-M/FGV.  
**LOCAL DE PAGAMENTO:** O valor do aluguel deverá ser pago até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, mediante transferência bancária para a conta corrente nº 700.754-X, agência nº 0183-X, do Banco do Brasil. O não pagamento do aluguel no prazo estipulado implicará multa de 2% sobre o valor do débito, acrescido de 1% a.m. e correção monetária.  
**TÍTULO:** Contrato de locação de imóvel para fins não residenciais firmado aos 19/03/2014, e demais documentos, arquivados neste SRE. **Juntamente com os imóveis matriculados sob nºs 30.005 e 30.015.**  
**OBSERVAÇÃO:** Registro efetuado em atendimento ao disposto no nº 3, inciso I, artigo 167 da Lei 6.015/73 e no artigo 8º da Lei 8.245/91, devido à cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada.  
 Em 15/04/2014.  
 Emol.: R\$ 704,50 / 0473.07.110005.03903 (R\$ 6,10)  
 Rec. eletrônico R\$ 3,40 / 0473.01.140005.03996 (R\$ 0,30)

Carteão registral emitido nos termos do §1º de art. 10 da Lei 6015/73

Cartão de Registro do Imóvel nº 22046 - Admissão

Dist.	RS	RS 11.407 - Vale (0473.01.140001.03988)	RS 500 -	RS 11.000 -
Fund. de	RS	RS 11.10 - Vale (0473.01.140001.04000)	RS 500 -	RS 11.000 -
Matr.	RS	RS 11.00 - Vale (0473.01.140001.04001)	RS 500 -	RS 11.000 -
Valor				RS 11.000 -
Total				RS 33.000 -

Porto Alegre, 03 de maio de 2016