



prefeitura de
PORTO ALEGRE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PATRIMÔNIO
DIRETORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS - SMAP

PROCESSO ADMINISTRATIVO 23.0.000127008-7

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO Nº 07/2023

O MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, através da DIRETORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PATRIMÔNIO - SMAP, com sede na Rua Uruguai, nº 277, 11º andar, Centro Histórico, Porto Alegre/RS, CEP: 90010-140, torna público que no dia e hora abaixo indicados, será realizada licitação na modalidade **LEILÃO**, do tipo **MAIOR LANCE**, de acordo com a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a Lei Complementar Municipal nº 942, de 25 de maio de 2022, o Decreto Municipal nº 21.658, de 23 de setembro de 2022, o Decreto Municipal nº 21.828 de 4 de janeiro de 2023, além das demais disposições legais aplicáveis, e pelas condições estabelecidas no presente Edital.

DATA DE ABERTURA: informada na página de realização do certame.

ENDEREÇO ELETRÔNICO: <https://portaldecompraspublicas.com.br>

TEMPO DE DISPUTA: informado junto à página de consulta às informações do Leilão e acrescido do tempo randômico, determinado pelo sistema.

REFERÊNCIA DE TEMPO: para todas as referências de tempo será considerado o horário de Brasília-DF.

FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS: observando o prazo legal, o licitante poderá formular consultas através do e-mail leiloes.dlc@portoalegre.rs.gov.br

1. DO OBJETO

1.1. O presente Leilão Administrativo tem por objeto a **ALIENAÇÃO do próprio municipal dominial localizado na Av. Borges de Medeiros, 2244, pertencente ao Município de Porto Alegre**, conforme descrição e preços mínimos de arrematação constantes no Relatório de Bens por Lote que integra o ANEXO I deste Edital.

1.2. Os Lotes de Bens a serem alienados foram previamente avaliados pela Administração e os Preços Mínimos de Arrematação fixados estão apresentados no Relatório de Bens por Lote que integra o ANEXO I.

1.3. As descrições dos Lotes estão apresentadas no Relatório de Bens por Lote que integra o ANEXO I e os bens serão alienados no estado de conservação e nas condições em que se encontram, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelo licitante, não cabendo a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto as suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Poderão participar do Leilão Eletrônico e oferecer lances as Pessoas Físicas e Jurídicas inscritas, respectivamente, no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), do Ministério da Fazenda.

2.2. Estarão impedidas de disputar a licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente:

2.2.1. empresas, isoladamente ou em consórcio, que tenham entre seus dirigentes, gerentes, acionistas ou detentores de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto ou controlador, responsáveis técnicos ou subcontratados a serviço ou vinculados a órgãos ou entidades integrantes da administração do Município de Porto Alegre;

2.2.2. pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

2.2.3. aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação;

2.2.4. empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da [Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976](#), concorrendo entre si;

2.2.5. pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

2.2.6. agentes políticos, servidores efetivos, comissionados ou adidos externos vinculados a órgãos ou entidades integrantes da administração do Município de Porto Alegre, bem como seus parentes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive;

2.2.7. Em forma de consórcios.

2.3. O impedimento de que trata o item **2.2.3** será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.

3. DO PROCEDIMENTO

3.1. O Leilão será realizado via sistema eletrônico por meio da INTERNET, em sessão pública, denominado Leilão Eletrônico e mediante condições de segurança, criptografia e autenticação em todas as suas fases.

3.2. O Leilão Eletrônico será realizado através da utilização do Portal de Compras Públicas no endereço eletrônico <https://portaldecompraspublicas.com.br>.

3.3. Os trabalhos serão conduzidos por servidor da Diretoria de Licitações e Contratos - DLC-SMAP, denominado "Leiloeiro", com o suporte de sua Equipe de Apoio, os quais, juntamente com a autoridade competente da Diretoria de Licitações e Contratos - DLC-SMAP da Secretaria Municipal de Administração e Patrimônio, formam o conjunto de operadores do sistema do Leilão Eletrônico.

4. DO CREDENCIAMENTO NO SISTEMA E DA EFETIVA PARTICIPAÇÃO

4.1 - Para acesso ao sistema eletrônico, os interessados em participar do Leilão deverão dispor de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), obtidas junto ao site www.portaldecompraspublicas.com.br, na aba "CADASTRE-SE", selecionando a opção "PARTICIPANTE/LEILÃO" e preenchendo todos os dados solicitados para finalizar o cadastro.

4.2 - Os dados para cadastro exigidos são os que seguem, conforme item 3.1 do regulamento do Portal de Compras Públicas que pode ser acessado em <https://www.portaldecompraspublicas.com.br/regulamento/102>:

Dados para cadastro de pessoa física:

- Comprovante de Residência
- CPF
- RG

Dados para cadastro de pessoa jurídica:

- Cartão CNPJ
- Contrato Social
- CPF do Responsável (procurador ou representante legal)
- RG do Responsável
- Inscrição Estadual
- Inscrição Municipal
- Procuração (caso não seja representante legal)

4.3 - Para efetivação do cadastro, o interessado deverá enviar os documentos acima elencados, física ou eletronicamente, para o endereço abaixo, ou com autenticação eletrônica, de acordo com as orientações fornecidas no portal e no e-mail de confirmação de cadastramento, para fins de homologação:

E-mail: fornecedor@portaldecompraspublicas.com.br

Endereço: Central de Atendimento da ECUSTOMIZE SIA trecho 17 Rua 20 Lote 90 - Setor de Indústrias, Brasília/DF, CEP: 71200-256

Telefone para suporte em Porto Alegre: 3003-5455

4.3.1 - Dúvidas acerca do cadastro junto ao Portal de Compras Públicas deverão ser direcionadas ao próprio provedor do sistema a partir do e-mail e telefone acima indicados.

4.4 - A chave de identificação e a senha poderão ser utilizadas em qualquer leilão eletrônico, salvo quando canceladas por solicitação do credenciado ou por iniciativa justificada do Portal de Compras Públicas.

4.5 - É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso, em quaisquer transações efetuadas diretamente ou por seu representante, não cabendo ao Portal de Compras Públicas, ao provedor do sistema ou ao órgão promotor da licitação responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

4.6 - O credenciamento do licitante e de seu representante legal junto ao sistema eletrônico implica na responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade técnica para a realização das transações inerentes ao Leilão Eletrônico.

4.7 - A participação no Leilão Eletrônico se dará por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do representante credenciado e subsequente encaminhamento da proposta de preços, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, observando data, horário e limites estabelecidos.

4.8 - O encaminhamento de proposta pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências previstas no Edital. O licitante será

responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.

4.9 - Caberá ao licitante acompanhar todas as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Leilão, bem como as mensagens disponibilizadas através do site, desde a data da publicação do Edital até a sua homologação, ficando a Administração isenta de quaisquer responsabilidades diante da inobservância das mensagens emitidas pelo sistema ou da desconexão deste.

5. DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO E DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

5.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, por meio eletrônico, devendo protocolar o pedido até **3 (três) dias úteis** antes da data de abertura do certame.

5.1.1. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

5.2. Deferida a impugnação do ato convocatório, será designada nova data para realização do certame.

5.3. Não serão conhecidos os pedidos de esclarecimento ou impugnações apresentados fora do prazo legal.

6. DO RECEBIMENTO E ABERTURA DAS PROPOSTAS E DA FORMULAÇÃO DOS LANCES

6.1. Para participar do certame os licitantes deverão realizar o credenciamento conforme item 4 deste edital e registrar propostas iniciais diretamente no sistema, em cada lote de seu interesse, até o momento imediatamente anterior a data e horário estipulado para abertura das propostas.

6.2. As propostas iniciais serão recebidas até o momento imediatamente anterior a data e horário estipulado no preâmbulo deste edital, obedecendo ao horário oficial de Brasília, após terá início a sessão publica de disputa.

6.3. Somente poderão participar da etapa de disputa por lances os licitantes com propostas iniciais registradas no lote disputado.

6.4. O encaminhamento de proposta inicial pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências previstas no Edital. O licitante será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.

6.5. Na data e horário estabelecidos no preâmbulo do Edital, o Leiloeiro realizará a abertura das propostas iniciais e dará início à etapa competitiva da licitação.

6.6. O sistema do leilão eletrônico ordenará as propostas iniciais adotando como critérios de desempate o maior valor e a data e hora mais antiga de registro no sistema.

6.7. Aberta a etapa competitiva, os licitantes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances. A cada lance ofertado o participante será imediatamente informado, pelo sistema, de seu recebimento e respectivo horário de registro e valor.

6.8. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.

6.9. Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado. O sistema não identificará o autor dos lances aos demais participantes.

6.10. A etapa de lances da sessão pública terá duração estipulada pelo leiloeiro no Portal de Compras, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.

6.11. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o item anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

6.12. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente.

6.12.1. Será concedido direito de preferência ao licitante que, submetendo-se a todas as regras do edital, comprove a ocupação do imóvel objeto desta licitação, conforme prevê o art. 77 da Lei nº 14.133/2021.

6.13. É vedada a desistência dos lances arrematantes, sujeitando-se o licitante declarado vencedor à perda da caução correspondente ao Lote arrematado a título de cláusula penal (quando exigida pelo Edital), e ficando também sujeito, cumulativamente, à multa de 1% (um por cento) do valor de venda que consta no Anexo I deste Edital, correspondente ao Lote em que desistiu, sem prejuízo das demais sanções administrativas e consequências expressamente estabelecidas neste Edital.

6.14. Caso não sejam apresentados lances para o lote, será verificada a ordem de classificação das propostas iniciais, conforme item 6.6 deste edital, podendo ser declarado arrematante o proponente melhor classificado, mediante confirmação do valor da proposta pelo licitante via "Chat" do sistema.

6.15. Conhecido o licitante arrematante do Lote, o Leiloeiro procederá à análise das condições de participação do mesmo no certame, podendo requisitar via sistema os documentos comprobatórios.

6.15.1. Caso o vencedor de disputa seja inabilitado por não atender aos requisitos de participação disciplinados no item 2 do edital, poderá ser declarado novo arrematante do lote, obedecida a ordem de classificação que deverá, obrigatoriamente, eleger o maior lance ofertado pelo novo arrematante.

6.16. Para fins de declaração de arrematante do lote sem lances ou novo arrematante do lote, o proponente melhor classificado será

questionado, via "Chat" de comunicação do sistema, quanto ao seu interesse em manter a proposta ou lance. A não manutenção do lance ofertado sujeitará o arrematante ao disposto no item 6.13.

6.17. No caso de desconexão com o Leiloeiro, no decorrer da etapa competitiva, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances, retomando o Leiloeiro, quando possível, sua atuação no certame, sem prejuízos dos atos realizados.

6.17.1. Quando a desconexão persistir, a sessão do Leilão Eletrônico poderá ser suspensão e terá reinício somente após comunicação expressa aos licitantes, através do "Chat" de troca de mensagens, divulgando data e hora da reabertura da sessão.

6.18. O Leiloeiro poderá prorrogar o prazo para recebimento de propostas iniciais e data para início da disputa dos lotes do Leilão Eletrônico, iniciando a sessão de disputa do lote em novo dia e horário.

6.18.1. Em caso de prorrogação, o novo dia e horário para continuidade da disputa será informado aos licitantes na página de informações dos lotes do leilão eletrônico e através do "Chat" de troca de mensagens do sistema eletrônico.

6.19. Os licitantes deverão manter constante atenção às mensagens enviadas através do sistema do Leilão Eletrônico, via " Chat" de troca de mensagens, sendo vedadas quaisquer posteriores alegações de desconhecimento dos conteúdos das informações comunicadas.

7. DOS RECURSOS

7.1. Declarado o vencedor, qualquer licitante poderá, imediatamente após o término do julgamento das propostas, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

7.2. As razões recursais deverão ser enviadas, por meio de campo próprio do sistema, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação publicada no "Chat" da disputa; ficando os demais licitantes, desde logo, intimados para, querendo, apresentarem contrarrazões também pelo sistema eletrônico, em outros 3 (três) dias úteis, que começarão a contar do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

7.3. O recurso de que trata o item 7.2 será dirigido ao Leiloeiro, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento do processo.

7.4. As razões e contrarrazões de recurso ficarão à disposição dos interessados no site da realização do certame.

7.5. O acolhimento de recurso importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

7.6. Não serão conhecidos os recursos apresentados fora do prazo legal e/ou subscritos por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo proponente.

8. DO PAGAMENTO

8.1. O pagamento do imóvel correspondente ao Lote arrematado poderá ser à vista ou conforme segue:

a. - **R\$ 40.576.596,68** (quarenta milhões, quinhentos e setenta e seis mil, quinhentos e noventa e seis reais e sessenta e oito centavos) destinados para construção, incorporação e ações correlatas relativas ao Projeto de Habitação de Interesse Social denominado Barcelona com **pagamento à vista** a ser feito no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados do envio do boleto pela UGPI por meio eletrônico; e

b. - **o saldo remanescente da receita obtida** destinado para atender projetos vinculados ao Fundo Municipal para Restauração, Reforma e Manutenção do Patrimônio Imobiliário do Município de Porto Alegre (Fun-Patrimônio) podendo ser pagos em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas com o pagamento da primeira parcela no ato da assinatura da escritura pública de compra e venda.

8.1.1. No caso do parcelamento previsto na alínea "b", as parcelas subsequentes serão vencíveis a cada 30 (trinta) dias.

8.1.2. Para efeitos de atualização dos valores oferecidos à vista pelo licitante vencedor, desde a data da abertura das propostas até a data do efetivo recolhimento aos cofres públicos será utilizada a variação mensal do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo/IBGE (IPCA). Na ausência de publicação ou extinção deste, será adotado o índice de atualização utilizado pelo Município para fins tributários.

8.1.3. O valor para a venda a prazo será corrigido pela variação anual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE), ou, no caso de extinção ou não apuração deste índice, será indicado outro substitutivo a critério exclusivo do Município.

8.2. Os valores das parcelas eventualmente vencidas e não pagas serão acrescidos de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela devida, além dos juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, até a data do efetivo pagamento; cabendo ao Município, em tal hipótese, optar por desfazer o negócio jurídico.

8.3. Todas as despesas decorrentes das alienações, abrangendo as custas e os emolumentos devidos aos tabelionatos, registros imobiliários, impostos de transmissão e demais encargos inerentes à transferência de propriedade, serão suportados pelos adquirentes, não podendo ser abatidos do valor da alienação.

8.4. Não sendo realizado o pagamento pelo arrematante, facultar-se-á ao Leiloeiro Administrativo convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, nas condições propostas pelo licitante vencedor.

8.4.1. Na hipótese de nenhum dos licitantes aceitar a contratação nos termos do item 8.4, o Leiloeiro Administrativo, observado o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado o bem ou desde que maior que o mínimo estipulado pelo Município para arrematação, poderá:

8.4.1.1. convocar os licitantes remanescentes para negociação, na ordem de classificação, com vistas à obtenção de preço melhor, mesmo que abaixo do preço do arrematante vencedor;

8.4.1.2. aceitar as condições ofertadas pelos licitantes remanescentes, atendida a ordem classificatória, quando frustrada a negociação de melhor condição.

9. DA HOMOLOGAÇÃO DO LEILÃO

9.1. Encerradas as etapas de recurso e do pagamento do valor integral ou da primeira parcela, o processo será encaminhado à Diretoria de Licitações e Contratos - SMAP para adjudicação do objeto licitado e homologação do procedimento, observado, no que couber, o disposto no art. 71 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

10. DA ASSINATURA DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

10.1. O arrematante terá um prazo de 30 (trinta) dias para assinar a Escritura de Compra e Venda, contados do recebimento do aviso emitido pela Gerência de Aquisições e Escrituras (GAESC/PGM), unidade de trabalho vinculada à Procuradoria-Geral Adjunta de Domínio Público, Urbanismo e Meio Ambiente (PGADPUMA/PGM).

10.1.1. Em caso de desistência do arrematante, convocar-se-á os demais licitantes na ordem de classificação, conforme prevê o item 8.4.

10.1.2. O arrematante deverá apresentar a documentação requisitada pelo Cartório de Registro de Notas (Tabelionato) para a elaboração da Escritura Pública de Compra e Venda, cabendo a este a responsabilidade da apresentação desta, sob pena de desfazimento do negócio.

10.1.3. A contar da data da assinatura da escritura pública relacionada à aquisição do imóvel, o adquirente terá o prazo de 90 (noventa) dias para protocolar o instrumento de alienação no Registro de Imóveis.

10.1.3.1. A não observância do prazo estabelecido no item 10.1.3, em decorrência de fato imputado ao adquirente, acarretará multa na razão de 0,03 % (três décimos por cento) sobre o valor do bem adquirido, por dia de atraso, sem prejuízo de eventual apuração de perdas e danos porventura causados ao Município.

10.2. A escrituração do contrato de compra e venda poderá ser efetivada com cláusula de alienação fiduciária, contendo cláusula resolutiva expressa, nos termos do art. 474 do Código Civil Brasileiro, estabelecendo a reversão da venda do imóvel caso o adquirente não quite o saldo devedor do preço do imóvel dentro do prazo assinalado no edital, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou qualquer outra medida.

10.2.1 - É de inteira responsabilidade do adquirente a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos para pagamento do preço ajustado no prazo devido, ainda que provenientes de financiamento imobiliário, sob pena de aplicação da cláusula resolutiva prevista no item 10.2.

10.2.2 - Sobrevindo condição resolutiva expressa no contrato, considerar-se-á desfeita a venda, independentemente de qualquer ato específico, revertendo-se ao Município o domínio, a posse, os direitos e ações que exercia sobre o imóvel, sem prejuízo da aplicação ao contratante comprador à penalidade constante no edital, sem direito de retenção ou de indenização a qualquer título.

10.2.3 - Para fins de cancelamento dos atos de escrituração do contrato de promessa ou de compra e venda definitiva com cláusula de alienação fiduciária, bem como do respectivo registro do ato perante o Registro de Imóveis, em função de ocorrência da condição resolutiva expressa no item 10.2 do Edital, constituirá título hábil para tais finalidades ofício expedido pelo órgão competente indicando que não houve pagamento do preço do imóvel no prazo previsto.

10.3. O adquirente será automaticamente imitido na posse do imóvel quando da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Sem prejuízo do disposto nos itens 6.13 e 10.1.3.1 do Edital, comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o licitante que, no decorrer do Leilão, entre outras condutas previstas em Lei:

11.1.1. ensejar o retardamento da assinatura da escritura sem motivo justificado;

11.1.2. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou até a assinatura da escritura ou a quitação das parcelas, no caso de venda parcelada;

11.1.3. fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento até a assinatura da escritura ou a quitação das parcelas, no caso de venda parcelada;

11.1.4. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

11.1.5. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

11.1.6. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

11.1.7. Descumprir qualquer dos deveres elencados no Edital.

11.2. O licitante que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem anterior ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

- 11.2.1.** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos para a Administração.
- 11.2.2.** Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do lote arrematado, quando o proponente realizar conduta tipificada nos itens 11.1.2 a 11.1.6, sem prejuízo da aplicação da sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal ou de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, conforme a gravidade do fato praticado.
- 11.2.3.** Impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;
- 11.2.4.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.
- 11.3.** Da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.
- 11.3.1.** O recurso de que trata o item 11.3 deste artigo será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.
- 11.4.** Da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.
- 11.5.** O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.
- 11.5.1.** Na elaboração de suas decisões, a autoridade competente será auxiliada pelo órgão de assessoramento jurídico, que deverá dirimir dúvidas e subsidiá-la com as informações necessárias.
- 11.6.** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a natureza e a gravidade da infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os danos que dela provierem para a Administração Pública, além das demais disposições previstas no Art. 156 da Lei nº 14.133/2021.
- 11.6.1.** Se em razão da infração cometida restar a necessidade de reversão do bem a novo leilão, não será admitida a participação do licitante vencedor, conforme disposto no art. 897 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, que institui o Código de Processo Civil.
- 11.7.** A multa compensatória de que trata o item 11.2.2 deverá ser paga em até 10 (dez) dias úteis, contados da data de publicação da aplicação da penalidade, podendo a multa vencida ser inscrita na Dívida Ativa do Município e cobrada judicialmente.

12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 12.1.** A descrição dos Lotes se sujeita a correções apregoadas no momento do leilão, para cobertura de omissões ou distorções, caso verificado.
- 12.2.** O processo administrativo da licitação está disponível para consulta de quaisquer interessados, através do Sistema Eletrônico de Informações do Município de Porto Alegre (SEI) disponível via Internet, mediante solicitação de vistas pelo e-mail leiloes.dlc@portoalegre.rs.gov.br.
- 12.3.** Se, por qualquer razão imprevista, ocorra impedimento de sua realização, todas as atividades previstas no Edital ocorrerão em nova data e horário definidos pelo Leiloeiro e informados na página de realização do leilão eletrônico.
- 12.4.** Fica eleito o foro da Comarca de Porto Alegre – RS, para dirimir litígios resultantes deste edital.

ANEXO I RELATÓRIO DE BENS POR LOTE

A Planta de localização do imóvel abaixo encontra-se no doc. SEI nº 25843607

Parecer Técnico SMAP: 25843699

LOTE DA LICITAÇÃO	Endereço	Matrícula 5ª Zona	Matrícula nº doc. SEI	Área Construída (m²)	Área Terreno (m²)	Valor de avaliação (R\$) - Junho/23	Laudo de avaliação nº doc. SEI	Croqui nº doc. SEI	Descrição nº doc. SEI
	Av.								

1	Borges de Medeiros, 2244, Bairro Praia de Belas.	54.738	25843565	9.911,00	4.899,67	48.100.000,00	25843660	25843607	25843630
---	--	--------	----------	----------	----------	---------------	----------	----------	----------

Em caso de dúvidas, as informações relativas às localizações exatas dos imóveis em alienação que constam na tabela acima poderão ser obtidas por meio de consulta ao Portal de Venda de Imóveis (<https://prefeitura.poa.br/smap/venda-de-imoveis>).

ANEXO II LEI AUTORIZATIVA

A Lei Autorizativa para a Alienação dos Imóveis descritos no Anexo I pode ser consultada na página <https://leismunicipais.com.br/a1/rs/p/porto-alegre/lei-complementar/2023/99/989/lei-complementar-n-989-2023-autoriza-o-executivo-municipal-a-desafetar-e-alienar-imovel-que-especifica-e-revoga-o-item-4-do-anexo-i-da-lei-complementar-n-942-de-25-de-maio-de-2022?q=989%2F2023>



Documento assinado eletronicamente por **Leticia Novello Cezarotto**, **Diretor(a)**, em 01/11/2023, às 14:33, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **26038658** e o código CRC **D72AE938**.



DESCRIÇÃO 0086 / 2023

AVENIDA BORGES DE MEDEIROS, Nº 2.244

IMÓVEL: Uma área com 4.899,67m², com formato irregular, registrado sob o nº 54.738 do Cartório de Registros de Imóveis da 5ª zona desta Capital, onde consta um prédio de alvenaria com área construída de 9.911,00m², localizado na Av. Borges de Medeiros, nº 2.244 com as seguintes medidas e confrontações:

A **NORTE** mede 76,78m em cinco segmentos. O primeiro segmento, partindo do vértice 1 de coordenadas 277.917,52 E e 1.674.768,38 N, mede 21,93m na direção oeste-leste; o segundo segmento mede 10,02m na direção norte-sul; o terceiro segmento mede 21,31m na direção oeste-leste; o quarto segmento mede 5,07m na direção sudoeste-nordeste e o quinto segmento mede 18,45 na direção oeste-leste. Ambos os segmentos limitam-se com a Rua Edmundo Bitencourt;

A **LESTE** mede 73,92m limitando-se com próprio municipal (parte de um todo maior registrado sob o nº 58.820 do Cartório de Registros de Imóveis da 2ª zona desta Capital);

A **SUL** mede 65,27m limitando-se com próprio municipal (parte de um todo maior registrado sob o nº 58.820 do Cartório de Registros de Imóveis da 2ª zona desta Capital); e,

A **OESTE** mede 80,48m limitando-se com a Avenida Borges de Medeiros;

QUARTEIRÃO: Avenida Borges de Medeiros, Rua Edmundo Bitencourt, Avenida Praia de Belas e Avenida Ipiranga.

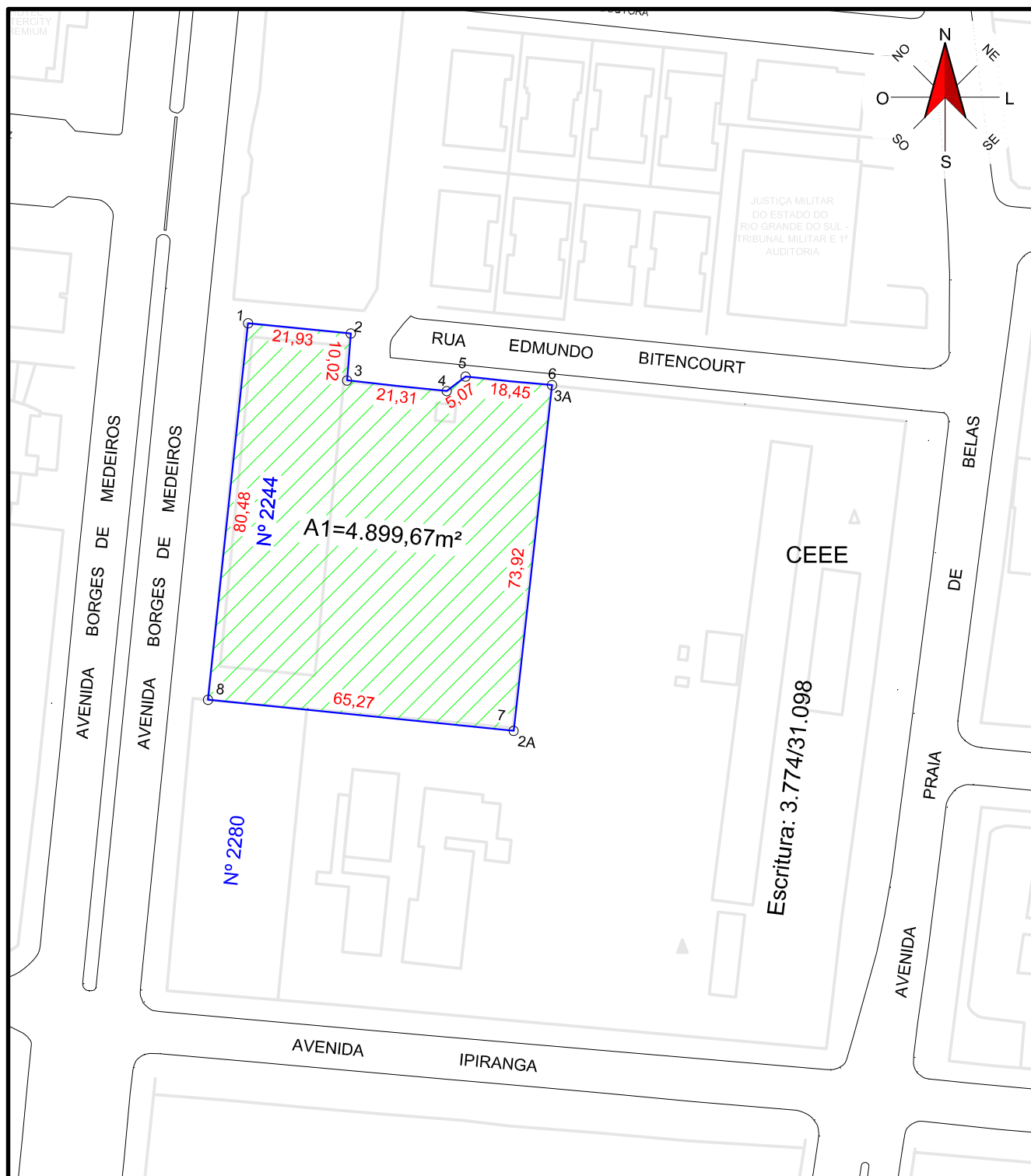
BAIRRO: Praia de Belas

Registro: PD 2198.3.12
Processo: 23.0.000037917-4
Desenho: Crq0066-2023.pdf
Fotografia: _

Descrevente: Douglas Mallmann
Data: 04/04/2023



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PATRIMÔNIO
DIRETORIA DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO
UNIDADE DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO



Dados planimétricos oriundos do Levantamento Aerofotogramétrico Digital de 2011 (PMPA)

Finalidade Avaliação de imóvel		Representação espacial —		Convenções	
Endereço Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244		Responsável da Equipe Técnica de Vistorias —		Próprio Municipal	
Bairro Praia de Belas	Mapa 2987 2 AIII	Responsável da Equipe Técnica de Geoprocessamento Eng. Douglas Mallmann		Alinhamento (DM web)	-----
Processo 23.0.000037917-4	Registro PD 2198.3.12	Chefe da Unidade de Gestão do Patrimônio Imobiliário Eng. Zilah Gomes Lentino		Numeração Predial	Nº 100
Arquivo da planta de localização Crq0066-2023	Data 04/04/2023	Diretora da Diretoria de Gestão do Patrimônio Adv. Tomás Goulart Holmer dos Santos		Medida de amarração	-20,00-
Arquivo da descrição Dsc0086-2023	Data 04/04/2023	Base do desenho Mapas e Títulos	Escala 1 : 1.250	Medidas do Imóvel	20,00
				Medidas do imóvel conforme registro Imobiliário	(20,00)

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7710.7465.000423229/2023.01.01

CAPA RESUMO

Endereço do imóvel Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244		
Cidade Porto Alegre	UF RS	
Objetivo da Avaliação Valor de mercado de Compra e Venda		
Finalidade da Avaliação Alienação do Imóvel		
Solicitante e/ou Interessado MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE		
Proprietário MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE		
Tipo de Imóvel Prédio Comercial	Áreas do imóvel (m²) Área Construída=9.911,00 Área Terreno=4.899,67	
Metodologia Comparativo Direto de Dados de Mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação: Grau II / Precisão: Grau II
Pressupostos e Ressalvas Existe divergência na área construída da edificação entre a documentação apresentada; a matrícula informa uma área construída de 9.911,00 m² e o comprovante de análise/reanálise do PPCI informa área construída de 8.075,00 m²; quanto as plantas referentes a reforma da edificação, não se consegue fazer a verificação das áreas em relação a área averbada em matrícula. Para efeito de valor adotaremos a metragem informada na matrícula do imóvel, que é de 9.911,00 m².		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 48.100.000,00	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixa Liquidez	
Nome do Responsável Técnico Eduardo de Cerqueira Coda	CPF do RT 335.497.530-04	
Nome do Representante Legal Dagmar Marques Niemczewski	CPF do RL 393.461.960-68	
Nome da Empresa Credenciada EFI SERVI Engenharia e Serviços Ltda.	CNPJ 94.304.847/0001-03	
Assinatura do Responsável Técnico		Assinatura do Representante Legal

Porto Alegre, 30 de Junho de 2023

Local/Data

01. IMÓVEL

Prédio comercial situado na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244, bairro Praia de Belas, em Porto Alegre/RS.

O imóvel está documentado na matrícula nº 54.738, com a seguinte descrição: "Um terreno na Avenida Borges de Medeiros, lotado sob nº 2.244, com a área de 4.899,67 m², com formato irregular, parte de um todo maior registrado sob nº 58.820 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona desta Capital, onde consta um prédio de alvenaria com área construída de 9.911,00 m², localizado na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, mede 76,78m, em cinco segmentos: o primeiro, partindo do vértice 1 de coordenadas 277.917,52 E e 1.674.768,38 N, mede 21,93m, na direção oeste-leste; o segundo segmento mede 10,02m na direção norte-sul; o terceiro segmento mede 21,31m na direção oeste-leste; o quarto segmento mede 5,07m na direção sudoeste-nordeste; e o quinto segmento, mede 18,45m na direção oeste-leste; ambos os segmentos limitam-se com a Rua Edmundo Bitencourt; ao leste, mede 73,92m, limitando-se com o próprio municipal (parte de um todo maior registrado sob nº 58.820 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona desta Capital); ao sul, mede 65,27m, limitando-se com o próprio municipal (parte de um todo maior registrado sob nº 58.820 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona desta Capital); e, ao oeste, mede 80,48m, limitando-se com a Avenida Borges de Medeiros".

O imóvel está enquadrado na tipologia de prédio comercial.

02. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do valor de mercado para compra e venda.

A finalidade é a alienação do imóvel.

03. INTERESSADO

Município de Porto Alegre

Avaliação para terceiros - O.S. 7710.7465.000423229/2023.01.01

04. PROPRIETÁRIO

MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE.

Informação obtida através da matrícula fornecida.

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, matrícula nº 54.738, do Livro nº 2 do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre, sendo a última averbação a abertura da matrícula, datada de 29/Setembro/2.020;
- Croqui da Planta de Localização, Crq0066-2023, fornecido pela Unidade de Gestão de Patrimônio Imobiliário da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, datado de 04/04/2023;
- Croqui da Planta de Localização, Crq0096-2023, fornecido pela Unidade de Gestão de Patrimônio Imobiliário da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, datado de 04/04/2023;
- Comprovante de Protocolo de Análise/Reanálise – PPCI nº 17552/1 – 02/10/2018, datado de 27/novembro/2020;
- Planta de Situação e Localização, Planta Baixa dos Pavimentos, Cortes, Fachadas, Detalhamentos do Projeto Executivo de Adequação e Demolições, referentes a reforma da edificação, datadas de Maio/2.016;
- Declaração Municipal Informativa, DMI Nº 2023/00334, expedida pela Prefeitura Municipal e datada de 27/Março/2.023;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 21/06/2023;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, sites, publicações em jornais e revistas especializadas).

Existe divergência na área construída da edificação entre a documentação apresentada; a matrícula informa uma área construída de 9.911,00 m² e o comprovante de análise/reanálise do PPCI informa área construída de 8.075,00 m²; quanto as plantas referentes a reforma da edificação, não se consegue fazer a verificação das áreas em relação a área averbada em matrícula.

Para efeito de valor adotaremos a metragem informada na matrícula do imóvel, que é de 9.911,00 m².

O croqui Crq0096_2023, conforme informação, se refere a demarcação da faixa não edificável proveniente de rede de infraestrutura urbana. Ou seja, alicerçado neste documento, observamos que sobre o terreno incide três áreas não edificáveis relacionadas com a rede de infraestrutura da cidade; alertamos que uma das mesmas se desenvolve sob a edificação já existente.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

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

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A cidade de Porto Alegre trata-se da capital do estado, ocupando uma área no continente e o restante em ilhas, e com localização definida no Paralelo 30º sul, com 30 km longitudinais e 15 km de largura no sentido Leste-Oeste, sendo circundada por morros, possuindo espaços de planícies e limitada pela orla do lago Guaíba. Por sua posição geográfica, a cidade é definida como capital do Mercosul.

Ocupa uma área territorial de 495,390 km² com uma população de 1.332.570 habitantes conforme último censo (2022), apresentando um PIB per capita de R\$ 51.116,72 (2020), de acordo com site IBGE-Cidades.

O avaliando situa-se no bairro Praia de Belas, que está margens do lago Guaíba e se diferencia dos demais por seu planejamento, com amplos espaços verdes, entre eles os Parques Marinha do Brasil e Maurício Sirotski Sobrinho, onde se localizam o Anfiteatro Por do Sol e a Estância da Harmonia, e com diversas áreas destinadas a prédios públicos e comerciais. A concentração de unidades residenciais neste bairro, portanto, é bastante reduzida.

A maioria das edificações existentes são de padrão construtivo normal ou superior e suas principais vias são as Avenidas Borges de Medeiros, Edvaldo Pereira Paiva e Padre Cacique, além da já citada Avenida Praia de Belas, sendo que esta serve de limite com o bairro vizinho Menino Deus.

Quanto a equipamentos urbanos, o entorno é dotado de todos que a cidade disponibiliza tais como redes de energia elétrica, iluminação pública, telefonia, abastecimento de água e esgoto, gás canalizado em alguns pontos, vias com pavimentação em asfalto, transporte coletivo e correio domiciliar.

O quarteirão onde está situado o avaliando é formado pelas Avenidas Praia de Belas e Ipiranga, Rua Edmundo Bitencourt, passagem de pedestres e a já citada Avenida Borges de Medeiros.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno apresenta configuração de polígono irregular e, conforme documentação fornecida possui área superficial de 4.899,67 m², com uma testada de 80,48 m para a referida Avenida Borges de Medeiros, face Oeste, 73,92 m na divisa fundos, face Leste, 65,27 m na lateral direita, face Sul, e 76,78 m em sua lateral esquerda, sendo esta divisa formada por cinco segmentos, respectivamente com 21,93, 10,02, 21,31, 5,07 e 18,45 m, o primeiro com uma passagem de pedestres e os demais com o alinhamento da Rua Edmundo Bitencourt.

O terreno encontra-se junto ao nível do greide das vias para onde faz testada, sendo sua topografia plana em toda sua extensão.

Sobre o terreno acima descrito foi edificado um prédio comercial com sete pavimentos e área total construída de 9.911,00 m², de acordo com descrito na matrícula do imóvel.

O piso térreo é constituído por hall de entrada, amplos salões com compartimentações internas, área de circulação, 06 sanitários e copa.

Os pavimentos tipo, do 2º ao 6º, são constituídos por amplo salão, no caso com divisórias internas específicas em cada piso para atender necessidades de ocupação, 04 sanitários e 04 copas/depósitos.

O 7º pavimento é composto por amplo salão, com compartimentações internas, auditório, 02 copas, 04 sanitários e terraço.

De acordo com vistoria os principais materiais de acabamento são piso vinílico nos salões, observando-se ainda basalto e cerâmica no térreo, cerâmica no último piso, e os sanitários e copas/depósitos também com piso em cerâmica; o fechamento lateral é em alvenaria de tijolos com reboco e pintura, sendo algumas copas e sanitários revestidos com cerâmica, as compartimentações internas são feitas, em sua maioria, através de divisórias em madeira; as esquadrias são em alumínio e os sanitários com ventilação mecânica; forro em laje de concreto ou rebaixado em gesso ou placas tipo pacote, sendo que alguns sanitários possuem forro em madeira.

A circulação vertical é feita através de 03 elevadores, que atendem do térreo ao 6º pavimento, e uma escada em concreto, que atende até o último nível da edificação. Observou-se, quando da vistoria, que os elevadores se encontram desligados para o uso.

O sistema de climatização é feito através de ar condicionado central, existindo duas áreas específicas para as centrais em cada pavimento.

Quanto a equipamentos de prevenção contra incêndio a edificação é dotada de extintores, hidrantes, alarme, sinalizadores de saída e portas corta fogo.

O prédio possui uma idade aparente de trinta e cinco anos e seu estado geral de conservação pode ser enquadrado como regular, tendo-se observado pontos de umidade ou infiltrações junto à base das janelas, piso desgastado, presença de cupim, água em alguns pavimentos da edificação, em áreas que atualmente não estão sendo ocupadas, bem como falta de placas do forro rebaixado, sendo que algumas encontram-se junto ao piso molhadas.

Na parte dos fundos do terreno, com acesso pela Rua Edmundo Bitencourt, existe estacionamento para veículos que atende aos funcionários do prédio, com piso em paralelepípedos. Estima-se a existência de aproximadamente 75 vagas de estacionamento, na busca de um melhor layout para manobras e circulação de veículos, já que não existem vagas delimitadas.

Atualmente o prédio encontra-se ocupado/administrado por áreas específicas da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, apontando-se que alguns pavimentos se encontram sem ocupação.

Salientamos que algumas salas não foram vistoriadas internamente pois encontravam-se fechadas.

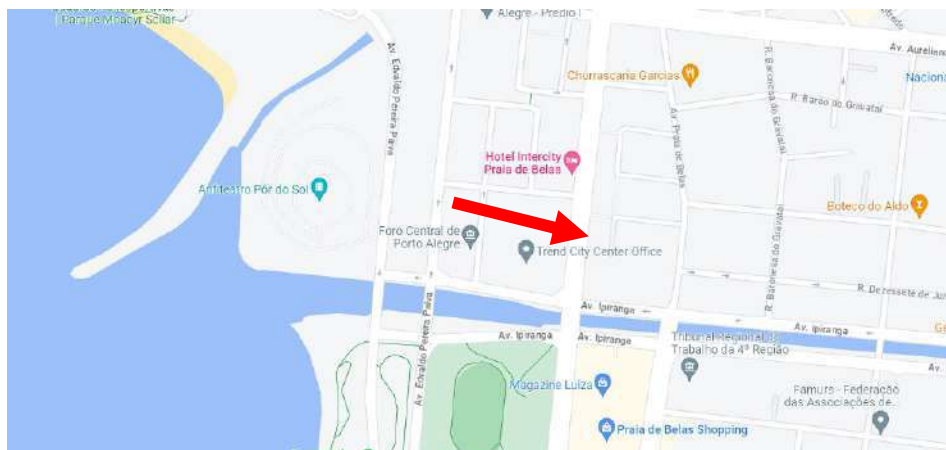
O imóvel possui enquadramento especial conforme Plano Diretor da municipalidade, sendo atendido pelo Artigo nº 85 da Lei Complementar nº 434 de 1.999, onde os principais parâmetros urbanísticos são:

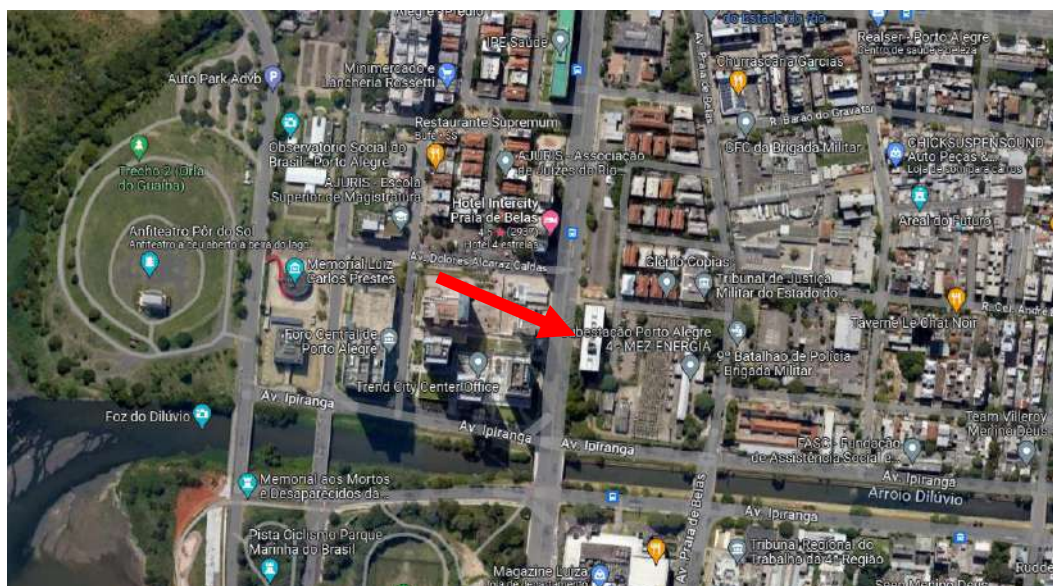
Índice de Aproveitamento conforme (IA) de 4,0;

Taxa de Ocupação conforme (TO) de 75%;

Altura Máxima de 50,00 m.

Salientamos que o Índice de Aproveitamento igual a 4,0, é uma situação de índice pouco usual nos enquadramentos definidos pela municipalidade.





08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Analizando-se o mercado imobiliário no que se refere à tipologia em estudo, prédio comercial, constatamos a existência de expressiva quantidade de imóveis em oferta de venda na localidade, sendo pouca, no entanto, a quantidade de unidades transacionadas recentemente.

Observa-se ainda que algumas destas informações encontram-se disponíveis no mercado já há algum tempo, sendo que boa parte das mesmas permanece na oferta com seu valor original e algumas apresentam variação em seu valor original, alterações estas que tanto podem ser para acréscimo quanto para decréscimo do valor.

Especificamente para o avaliando podemos apontar como fatores positivos sua boa localização dentro do contexto urbano da cidade, em via com intenso trânsito de veículos que liga a área central a chamada zona sul da cidade, bem como o fato de possuir vagas de estacionamento próprias.

Já como fatores negativos podemos apontar o fato de tratar-se de edificação com metragem expressiva, logicamente se reportando a valores mais significativos, o que reduz em muito a quantidade de possíveis interessados, a necessidade de alguma manutenção na edificação e ainda o subaproveitamento do terreno em função do índice construtivo permitido pelo zoneamento do Plano Diretor.

Em função dos aspectos negativos apontados no parágrafo acima, acreditamos que o imóvel não deverá ser de fácil colocação no mercado, enquadrando o mesmo como de **Baixa Liquidez**.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para determinação do valor do imóvel, utilizamo-nos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado; o qual se caracteriza por ser aquele em que o valor é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares, em oferta de compra e venda ou já comercializados.

Neste método as características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação de preços e, conseqüentemente no valor, serão ponderados por inferência estatística (regressão inferencial).

A utilização da inferência estatística é feita a partir de um modelo matemático adequado, conhecido como modelo de regressão, que permite uma avaliação com grande isenção de subjetividade e que, submetido a diversos testes previstos na Norma, transmite à avaliação a confiabilidade do rigor estatístico.

A análise dos atributos que influenciam na composição da convicção do valor, é inferido e justificado por regressão inferencial, através do modelo matemático que melhor se ajuste na formação dos valores pesquisados na região de abrangência do imóvel avaliando, segundo critérios recomendados pela NBR 14.653.

09.01 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A pesquisa de mercado efetuada, junto a imobiliárias locais e sites especializados em imóveis, foi realizada entre os dias 22 e 26 de junho do corrente ano, compreendendo 83 (oitenta e três) novas informações ou atualizadas e 22 (vinte e duas) colhidas em momentos anteriores, num total de 105 (cento e cinco) informações de imóveis referentes a prédios comerciais em oferta de venda ou comercializados, dos quais 88 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, contemplando o período de Abril/2023 a Junho/2023.

Tais informações, com seus respectivos parâmetros e fonte, encontram-se detalhadas no Anexo I do presente laudo, planilha de variáveis mínimas de formato padrão Caixa.

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

- **(X1) Área Privativa:** variável independente quantitativa, com crescimento negativo, que define a área construída de cada elemento. Amplitude da amostra: 157,99m² a 13.000,00m².
- **(X2) N° Pavimentos:** variável independente quantitativa, com crescimento negativo, que define o número de pavimentos de cada um dos imóveis da amostra. Amplitude da amostra: 2 a 16 pavimentos.
- **(X3) Frente:** variável independente quantitativa, com crescimento positivo, que define a metragem frente ou a frente principal de cada um dos imóveis da amostra. Amplitude da amostra: 4,50m a 110,00m.
- **(X4) CUB Sinduscon:** variável independente proxy, com crescimento positivo, que define o código do projeto mais semelhante de cada um dos imóveis da amostra relacionados com a tabela CUB Sinduscon, imóveis comerciais, referente a Maio/2.023, de acordo com o que segue: CAL 8-N = 3.057,17; CAL 8-A = 3.471,90; CS 8-N = 2.378,14; CSL 8-A = 2.737,08; CSL 16-N = 3.197,83; CSL 16-A = 3.680,47; GI = 1.215,59.
- **(X5) Idade Estimada:** variável independente proxy, com crescimento negativo, indicativa da idade estimada externa de cada um dos elementos da nossa pesquisa. Amplitude da amostra: 1 ano a 50 anos.
- **(X6) N° Vagas Estacionamento:** variável independente quantitativa, com crescimento positivo, que identifica o número de vagas de estacionamento exclusivas de cada um dos imóveis da amostra. Amplitude da amostra: 0 a 130 vagas.
- **(X7) I A:** variável independente proxy, com crescimento positivo, indicativa do Índice de Aproveitamento de cada um dos elementos da nossa amostra, fornecidos pelo Plano Diretor da Prefeitura Municipal, numa escala entre 1,0 e 2,40. Esta variável, embora mais usualmente adotada quando se faz mensuração de terrenos, entende-se que a mesma também possa ser utilizada na mensuração das edificações pois ela carrega uma expectativa máxima de construção sobre o imóvel, logo um indicador de valorização imobiliária, e mesmo que a construção existente não o tenha utilizado, pode ainda gerar alguma nova receita no que se refere a comercialização de índices construtivos excedentes.
- **(X8) Renda Bairro:** variável independente proxy, com crescimento positivo, que identifica o rendimento médio mensal expresso em salários mínimos de pessoas de 10 anos ou mais de idade por bairro, conforme Tabela 1384 Renda Bairro RS IBGE 2010, variando numa escala crescente entre 2,13 e 10,26.
- **(Y) V. Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de venda e sua respectiva área construída. Amplitude da amostra aproveitada entre R\$ 1.616,91 e R\$ 11.142,86.
- A variável **Oferta/Venda** não foi testada no modelo em função de que a maioria das informações apresentadas se refere a ofertas de mercado.

- Além das variáveis que foram significativas para determinação do valor, foram testadas ainda para composição do modelo as variáveis **Localização, Intensidade de Comércio do Entorno, Padrão de Comércio do Entorno, % Área Térreo, Pisos, Esquadrias/Fachadas, Forros, Padrão Diferenciado, Conservação, Ar Central/Elevador, Esquina e Data.**
- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

09.01.01 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos do avaliando:

Área Privativa	9.911,00
Nº de Pavimentos	7
Frente	70,20
CUB Sinduscon	2.378,14
Idade Estimada	35
Nº Vagas Estacionamento	75
I A	2,40
Renda Bairro	5,54

Obs. 1: o parâmetro 70,20 metros, da variável Frente, foi obtido junto a planta A01 Situação Localização e Levantamento Planialtimétrico do projeto de reforma da edificação.

Obs. 2: foi adotado o limite máximo do nosso espectro amostral, índice 2,40, para o parâmetro do avaliando, pois na extrapolação do mesmo, com seu índice de 4,0, o valor projetado excede em mais de 20% o valor calculado em sua fronteira máxima, não atendendo a Norma.

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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo
-15,31%		+18,08%
R\$ 4.568,42	R\$ 5.394,28	R\$ 6.369,45
R\$ 45.277.610,62	R\$ 53.462.709,08	R\$ 63.127.618,95

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	4.585,14	45.443.322,54	-15%
Calculado	5.394,28	53.462.709,08	---
Máximo	6.203,42	61.482.095,62	+15%
Valor calculado: R\$ 48.100.000,00			

Adotou-se o valor central com uma redução de 10% em função de termos trabalhado basicamente com ofertas de mercado, que tradicionalmente carregam uma expectativa de desconto na comercialização.

Deixamos de considerar mais alguma redução em função do atual estado de conservação da edificação, que necessita de diversos reparos, bem como pela incidência da áreas não edificáveis sobre o terreno, pois entendemos que o imóvel com sua área construída atual trata-se de um sub aproveitamento do terreno em função de seu potencial construtivo.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo III)**VALOR DO IMÓVEL****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 17.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II, em função da não adoção do valor central.

GRAU DE PRECISÃO

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, prédio comercial situado na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244, o seguinte valor de compra e venda:

Valor de avaliação: R\$ 48.100.000,00
(Quarenta e Oito Milhões e Cem Mil Reais)

12. ANEXOS

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

Porto Alegre/RS, 30 de Junho de 2023.

Responsável técnico: Eduardo de Cerqueira Coda

CPF: **335.497.530-04**

Eng. Civil – CREA RS 055.969

Representante legal: Dagmar Marques Niemczewski

CPF: 393.461.960-68

EFI SERVI Engenharia e Serviços Ltda.

CNPJ 94.304.847/0001-03

ANEXO I

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

ANEXO I - Tabela de dados amostrais

Tipo: Loja

Município Porto Alegre/RS

Evento: Compra e Venda

→ As colunas não devem ser alteradas →
(posição e/ou nomes e legendas)← variáveis
adicionais

Nº	desconsiderado	Coordenadas	Endereço				Valor (R\$)	Bairro	Município	Informante	data (coleta ou último reajuste)	oferta transação	localização	intensidade de comércio - entorno	padrão de comércio do entorno	bloco em condomínio ou prédio isolado	área privativa (m²)	% da área locada (construída) localizada no terreno	nº de pav. da loja	frente da loja (m)	nº de vagas de estacionamento exclusivas para o imóvel	pisos	escadarias e fechadas	foros	padrão diferenciado	CLUB Sinduscon (ou outro mais semelhante)	idade estimada (anos)	conservação	ar central e/ou elevadores (*)	atividade banco	localização em esquina	IA	Renda Bairro	Valor CLUB Sinduscon	Unitário (R\$/m²)	
			Logradouro	Nome Logradouro	Número	Complemento																														
			Lat Long decimais	Rua, Avenida, Travessa, Alameda...																																
Imóvel referência																																				
		-30.046442, -51.228908	Avenida	Borges de Medeiros	2244		48.100.000,00	Praia de Belas	Porto Alegre		306	1	3	2	2	2	9.911,00	14,29	7	70,20	75	2	2	2	0	CSL - 8N	35	2	4	0	0	4,0	5,54	2.378,14	4.853,19	
Dados de mercado																																				
1		-30.012292, -51.196578	Avenida	São Pedro	1304		7.000.000,00	São Geraldo	Porto Alegre	APSA Antônio 3072 7070	306	2	3	4	2	2	3.800,00	47,38	3	30,00	18	2	2	1	0	CSL - 8N	25	2	0	0	1	1,3	3,64	2.378,14	1.842,11	
2		-30.012919, -51.207528	Rua	Santos Dumont	984		6.000.000,00	São Geraldo	Porto Alegre	APSA Antônio 3072 7070	306	2	2	2	1	2	2.500,00	44,00	5	45,00	10	1	2	1	0	CSL - 8N	34	2	0	0	0	1	1,3	3,64	2.378,14	2.400,00
3		-30.044469, -51.226425	Rua	Barão do Gravatá	283		2.100.000,00	Menino Deus	Porto Alegre	APSA Antônio 3072 7070	306	2	2	1	2	2	412,69	36,37	3	5,50	0	2	2	1	0	CSL - 8N	6	4	0	0	0	1,9	6,74	2.378,14	5.088,57	
4		-30.033567, -51.238689	Rua	General Vasco Alves	235		1.430.000,00	Centro Histórico	Porto Alegre	Guardia Saul 3084 3456	306	2	2	1	2	2	530,00	27,36	4	6,00	0	2	2	1	0	CSL - 8N	30	2	0	0	0	2,4	5,19	2.378,14	2.698,11	
5		-30.029489, -51.230089	Rua	Gal Câmara	249		6.600.000,00	Centro Histórico	Porto Alegre	Clair Site 3337 4666	304	2	5	5	2	2	859,94	41,34	3	15,00	0	3	3	3	1	CSL - 8A	14	3	2	0	0	2,4	5,19	2.716,29	7.674,95	
6		-30.044486, -51.216017	Rua	Lima e Silva	1427 / 1435		1.000.000,00	Azenha	Porto Alegre	APSA Antônio 3072 7070	304	2	2	3	2	2	160,00	50,00	2	19,00	0	2	2	1	0	CSL - 8N	42	2	0	0	1	1,9	4,77	2.362,85	6.250,00	
7		-30.007947, -51.185306	Avenida	Assis Brasil	37		11.999.999,00	São João	Porto Alegre	RGI Anício 98206 7638	306	2	5	4	2	2	2.130,00	33,30	3	24,20	15	2	1	1	0	CSL - 8N	24	2	3	0	0	1,9	5,43	2.378,14	5.633,80	
8		-30.165694, -51.198475	Rua	Dr. Hermes Pacheco	938		850.000,00	Aberta dos Morros	Porto Alegre	APSA Angela 3216 6100	306	2	1	1	2	2	284,00	50,00	2	10,00	3	2	2	1	0	CSL - 8N	12	3	0	0	1	1,0	3,06	2.378,14	2.992,96	
9		-30.092525, -51.238111	Rua	Dr. Campos Velho	792		692.000,00	Cristal	Porto Alegre	APSA Angela 3216 6100	306	2	1	2	2	2	280,00	50,00	2	18,00	0	2	1	1	0	CSL - 8N	35	2	0	0	1	1,3	4,19	2.378,14	2.471,43	
10		-30.033147, -51.226172	Rua	Vigário José Ignácio	833		1.770.000,00	Centro Histórico	Porto Alegre	Clair Site 3337 4666	304	2	3	2	2	2	921,00	25,00	4	10,00	0	2	2	1	0	CSL - 8N	38	3	3	0	0	2,4	5,19	2.362,85	1.921,82	
11		-30.024592, -51.211367	Avenida	Cristóvão Colombo	686		4.000.000,00	Floresta	Porto Alegre	APSA Paulo 3030 9001	306	2	3	3	2	2	762,00	65,00	2	15,00	0	2	2	1	0	CSL - 8N	35	2	0	0	1	2,4	4,90	2.378,14	5.249,34	
12		-29.999686, -51.194869	Rua	Dona Margarida	795		2.699.000,00	Navegantes	Porto Alegre	Crédito Real Gaspar 3214 1414	306	2	2	2	1	2	1.000,00	28,00	4	10,00	2	2	2	1	0	CSL - 8N	30	2	3	0	0	1,3	2,98	2.378,14	2.699,00	
13		-30.015142, -51.202489	Travessa	Azevedo	307		3.500.000,00	Floresta	Porto Alegre	Crédito Real Gaspar 3214 1414	304	2	2	1	2	2	944,55	47,56	3	12,00	15	1	2	1	0	CSL - 8N	40	1	0	0	1	1,9	4,90	2.362,85	3.705,47	
14		-30.003767, -51.202114	Avenida	Cairú	494		2.564.100,00	Navegantes	Porto Alegre	Crédito Real Gaspar 3214 1414	306	2	2	2	1	2	1.474,00	50,00	2	18,00	2	1	2	1	0	CSL - 8N	32	2	0	0	0	1,3	2,98	2.378,14	1.739,55	
15		-30.043567, -51.188222	Rua	Vitor Hugo	10		999.000,00	Petrópolis	Porto Alegre	APSA Marajoara 3083 1313	306	2	5	3	2	2	157,99	80,00	2	7,00	0	2	2	1	0	CSL - 8N	35	2	0	0	1	1,9	7,90	2.378,14	6.323,19	
16		-30.047697, -51.194717	Rua	João Ribeiro	9		3.494.000,00	Petrópolis	Porto Alegre	APSA Marajoara 3083 1313	306	2	1	1	3	2	350,00	71,43	2	16,00	0	3	3	2	1	CSL - 8A	24	3	2	0	0	1,6	7,90	2.378,08	9.982,86	
17	X	-30.066231, -51.209286	Rua	Cel. Neves	296		3.000.000,00	Medianeira	Porto Alegre	APSA Antonio 3072 7070	306	2	2	3	2	2	532,00	35,71	3	12,00	8	2	2	1	0	CSL - 8N	30	2	0	0	1	1,3	4,04	2.378,14	5.639,10	
18		-30.060433, -51.211278	Avenida	Dr. Carlos Barbosa	590		3.750.000,00	Azenha	Porto Alegre	APSA Antonio 3072 7070	306	2	2	2	2	2	1.000,00	33,33	3	25,40	30	1	2	1	0	CSL - 8N	38	2	0	0	0	1,6	4,77	2.378,14	3.750,00	
19		-30.026311, -51.216389	Avenida	Farrapos	295		2.500.000,00	Floresta	Porto Alegre	APSA Antonio 3072 7070	306	2	3	3	2	2	980,00	28,58	4	16,00	0	2	1	1	0	CSL - 8N	35	2	0	0	0	2,4	4,90	2.378,14	2.551,02	
20		-30.032956, -51.215878	Avenida	Oswaldo Aranha	626		4.499.000,00	Bom Fim	Porto Alegre	APSA Antonio 3072 7070	306	2	3	4	2	2	726,00	33,33	3	7,50	0	1	2	1	0	CSL - 8N	28	2	3	0	0	2,4	6,46	2.378,14	6.196,97	
21		-30.028111, -51.220431	Avenida	Alberto Bins	615		4.400.000,00	Centro Histórico	Porto Alegre	Comertato Site 3357 9410	306	2	3	4	2	2	1.074,00	33,00	3	15,00	20	2	2	1	0	CSL - 8N	28	2	0	0	0	2,4	5,19	2.378,14	4.096,83	
22		-30.050308, -51.212658	Avenida	Bento Gonçalves	50		6.000.000,00	Parlennon	Porto Alegre	RGI Anício 98206 7638	304	2	3	4	2	2	1.200,00	20,00	5	10,00	10	2	3	2	1	CSL - 8A	14	3	0	0	0	2,4	3,52	2.716,29	5.000,00	
23		-30.043697, -51.178378	Avenida	Bagé	1430		13.800.000,00	Petrópolis	Porto Alegre	RGI Anício 98206 7638	306	2	3	1	3	2	1.374,00	24,14	4	12,00	15	1	3	3	1	CSL - 8A	4	4	3	0	0	1,6	7,90	2.378,08	10.043,67	
24		-29.996739, -51.190955	Avenida	Farrapos	4785		5.000.000,00	Navegantes	Porto Alegre	RGI Anício 98206 7638	306	2	2	3	2	2	2.203,00	40,85	4	12,00	30	2	2	1	0	CSL - 8N	35	2	0	0	0	1,3	2,98	2.378,14	2.699,00	
25		-30.044947, -51.225544	Rua	Baronesa do Gravatá	456		990.000,00	Menino Deus	Porto Alegre	APSA Antonio 3072 7070	306	2	2	1	2	2	180,00	50,00	2	4,50	3	3	2	3	0	CSL - 8N	12	3	0	0	0	1,9	6,74	2.378,14	5.500,00	
26		-30.106747, -51.245769	Rua	Marechal Hermes	381		2.000.000,00	Tristeza	Porto Alegre	APSA Angela 3216 6100	306	2	1	2	2	2	520,00	50,00	2	20,00	6	2	1	1	0	CSL - 8N	35	2	0	0	1	1,3	6,54	2.378,14	3.846,15	
27		-30.071089, -51.204839	Rua	Anchieta	398		780.000,00	Gloria	Porto Alegre	APSA Angela 3216 6100	306	2	1	2	2	2	306,00	50,00	2	6,50	0	2	2	1	0	CSL - 8N	16	2	0	0	0	1,6	4,14	2.378,14	2.549,02	
28		-30.038161, -51.174239	Avenida	Carlos Gomes	2119		2.200.000,00	Petrópolis	Porto Alegre	APSA Marajoara 3083 1313	306	2	4	2	3	2	513,17	33,30	3	16,50	0	1	1	1	0	CSL - 8N	34	2	0	0	0	1,9	7,90	2.378,14	4.287,08	
29		-30.030675, -51.233456	Rua	General João Manoel	198		3.150.000,00	Centro Histórico	Porto Alegre	Crédito Real Alfonso 3191 3045	306	2	3	3	2	2	900,00	18,00	6	8,50	0	1	2	1	0	CSL - 8N	15	3	3	0	0	2,4	5,19	2.378,14	3.500,00	
30		-30.010869, -51.208058	Rua	Conselheiro Travassos	235		1.799.000,00	São Geraldo	Porto Alegre	APSA Paulo 3030 9001	306	2	2	2	1	2	740,00	40,87	3	11,00	12	1	1	1	0	CSL - 8N	22	3	0	0	0	1,3	3,64	2.378,14	2.431,08	
31		-30.107744, -51.248722	Avenida	Otto Niemeyer	1044		2.980.000,00	Tristeza	Porto Alegre	Maffer Site 3024 9000	306	2	3	3	2	2	797,00	33,30	3	10,00	30	3	2	3	1	0	CSL - 8A	12	4	4	0	0	1,3	6,54	2.378,08	3.739,02
32		-30.0441, -51.171142	Rua	São Mateus	337		2.980.000,00	Bom Jesus	Porto Alegre	Dlegend Site 3073 6666	306	2	2	1	2	2	636,00	33,30	3	7,00	0	3	3	1	1	CSL - 8A	8	3	0	0	0	1,3	2,33	2.378,08	4.685,53	
33	X	-30.080158, -51.210156	Avenida	Teresópolis	3057		899.000,00	Teresópolis	Porto Alegre	Maffer Site 3024 9000	304	2	3	3	2	2	340,00	50,00	2	8,00	1	2	2	1	0	CSL - 8N	20	3	0	0	0	1,6	4,20	2.362,85	2.64	

ANEXO I - Tabela de dados amostrais

Tipo: Loja

Município Porto Alegre/RS

Evento: Compra e Venda

→ As colunas não devem ser alteradas ←
(posição e/ou nomes e legendas)← variáveis
adicionais

Nº	desconsiderado	Coordenadas	Endereço				Valor (R\$)	Bairro	Município	Informante (nome e telefone)	data (coleta ou último reajuste)	oferta transação	localização Observar escala de população municipal	intensidade de comércio - entorno do entorno	área privativa (m²)	% da área locada (construída) localizada no terreno	nº de pav. da loja	frente da loja (m)	nº de vagas de estacionamento exclusivas para o imóvel	pisos	esquadrias e fechadas	foros	padrão diferenciado	CLUB Sinduscon (código do projeto mais semelhante)	idade estimada (anos)	conservação	ar central e/ou elevadores (*)	atividade banco	localização em esquina	IA	Renda Bairro	Valor CLUB Sinduscon	Unitário (R\$/m²)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
			Tipo de Logradouro	Nome Logradouro	Número	Complemento																												1=tr. 2=of.	1=loja; 2=prédio ou isol.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		Lat/Long decimais Exemplo: -27.98765, -50.27854	Rua, Avenida, Travessa, Alameda...							jan98=01 jul21=283																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																</

ANEXO II
MEMÓRIA DE CÁLCULO

TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

MODELO: POA PRÉDIOS JUNHO 2023

Data: 30/06/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**DADOS**

Total da Amostra	: 105
Utilizados	: 88
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 21
Utilizadas	: 9
Grau Liberdade	: 79

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

Correlação	: 0,83975
Determinação	: 0,70518
Ajustado	: 0,67532

VARIAÇÃO

Total	: 20,88489
Residual	: 2389588858,77663
Desvio Padrão	: 0,27918

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 23,61994
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,89692
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	67
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

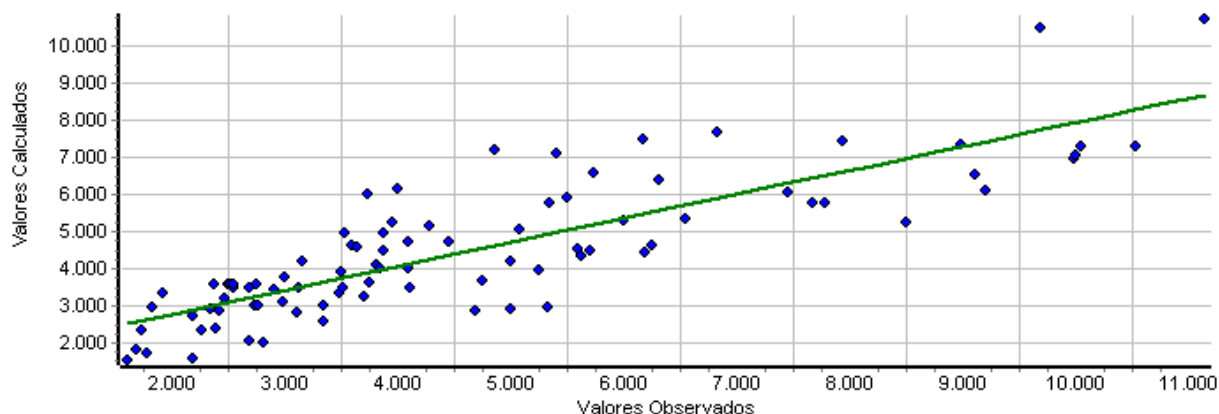
$$Y = 527,867140 * 2,718^{(75,854736 * 1/X_1)} * 2,718^{(-0,040279 * X_2)} * 2,718^{(-1,811455 * 1/X_3)} * 2,718^{(0,000473 * X_4)} * 2,718^{(-0,010968 * X_5)} * 2,718^{(0,006786 * X_6)} * 2,718^{(0,281194 * X_7)} * 2,718^{(0,126370 * X_8)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**AMOSTRA**

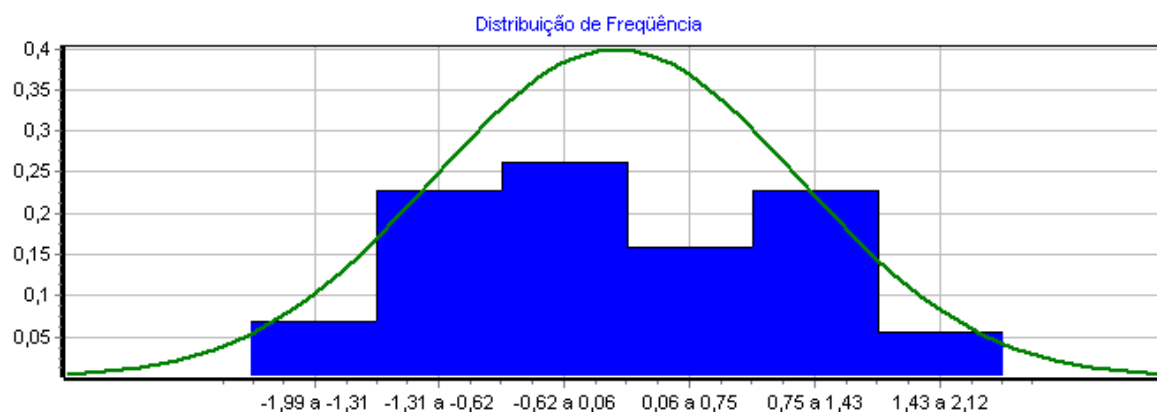
Média	: 4650,35
Variação Total	: 493464523,21
Variância	: 5607551,40
Desvio Padrão	: 2368,03

MODELO

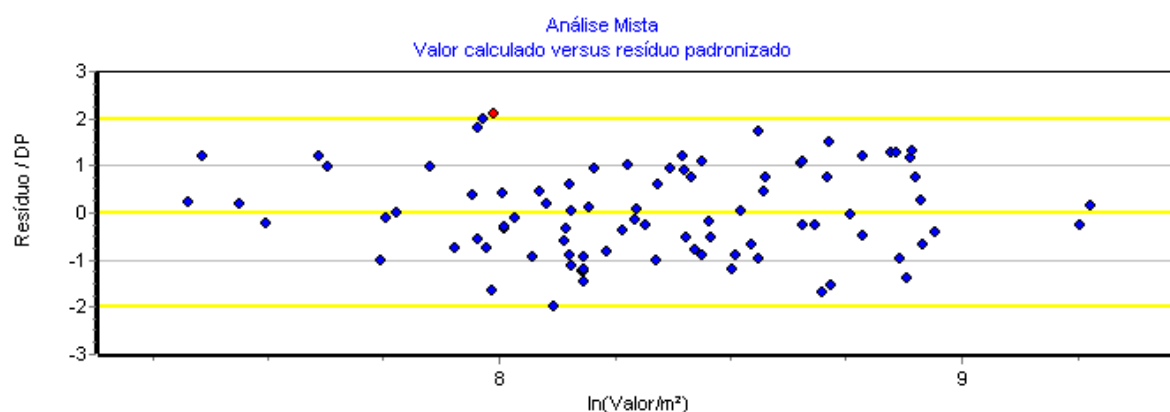
Coefic. Aderência	: 0,69024
Variação Residual	: 152853971,86
Variância	: 1934860,40
Desvio Padrão	: 1390,99



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**X₁ Área Privativa**

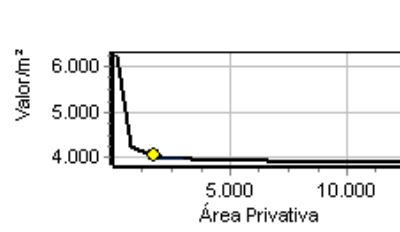
variável quantitativa que identifica a área construída de cada um dos imóveis da amostra

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 157,99 a 13000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -1,82 % na estimativa

*** Localização**

variável alocada que identifica a localização de cada um dos elementos da nossa amostra, de acordo com o que segue:

índice 5 = no eixo comercial principal

índice 4 = próximo ao eixo comercial principal

índice 3 = no eixo comercial intermediário

índice 2 = próximo ao eixo comercial intermediário

índice 1 = afastado dos eixos comerciais

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Intensidade Comércio Entorno**

variável alocada que identifica a intensidade de comércio do entorno de cada um dos elementos da nossa amostra em relação ao contexto urbano, de acordo com o que segue:

índice 5 = alta intensidade comercial

índice 4 = média/alta intensidade comercial

índice 3 = média intensidade comercial

índice 2 = baixa/média intensidade comercial

índice 1 = baixa intensidade comercial

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Padrão Comércio Entorno**

variável alocada que identifica o padrão de comércio do entorno de cada um dos elementos da nossa amostra em relação ao contexto urbano, de acordo com o que segue:

índice 3 = padrão superior/alto

índice 2 = padrão médio/normal

índice 1 = padrão baixo/popular

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** % Área Locada Térreo**

variável quantitativa que identifica o % de área locada no térreo de cada um dos imóveis da amostra

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 6,26 a 90,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₂ Nº Pavimentos

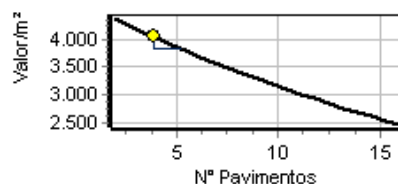
variável quantitativa que identifica o número de pavimentos de cada um dos imóveis da amostra

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2,00 a 16,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -5,48 % na estimativa

**X₃ Frente**

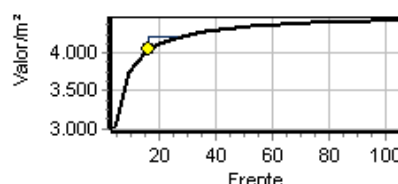
variável quantitativa que identifica a metragem frente de cada um dos imóveis da amostra

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 4,50 a 110,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,33 % na estimativa

*** Pisos**

variável alocada que identifica o tipo de acabamento do piso de cada um dos elementos da nossa amostra, de acordo com o que segue:

índice 3 = acabamento diferenciado

índice 2 = acabamento normal

índice 1 = sem acabamento

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Esquadrias/Fachadas**

variável alocada que identifica o tipo de acabamento das esquadrias/fachada de cada um dos elementos da nossa amostra, de acordo com o que segue:

índice 3 = acabamento diferenciado

índice 2 = acabamento normal

índice 1 = sem acabamento

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Forros**

variável alocada que identifica o tipo de acabamento do forro de cada um dos elementos da nossa amostra, de acordo com o que segue:

índice 3 = acabamento diferenciado

índice 2 = acabamento normal

índice 1 = sem acabamento

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Padrão Diferenciado**

variável dicotômica que define se a cada um dos imóveis da amostra possui ou não padrão diferenciado, de acordo com o que segue:

índice 1 = imóvel com padrão diferenciado

índice 0 = imóvel sem padrão diferenciado

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₄ CUB Sinduscon

variável independente proxy que define o código do projeto mais semelhante de cada um dos imóveis da amostra relacionados com a Tabela CUB Sinduscon, imóveis comerciais, referente a Maio/2023, de acordo com o que segue:

CAL 8-N=3057,17

CAL 8-A=3471,90

CSL 8-N=2378,14

CSL 8-A=2737,08

CSL 16-N=3197,83

CSL 16-A=3680,47

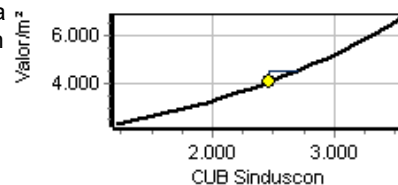
GI = 1215,59

Tipo: Proxy

Amplitude: 1215,59 a 3680,47

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 12,40 % na estimativa

**X₅ Idade Estimada**

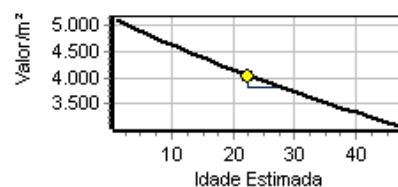
variável proxy indicativa da idade estimada externa de cada um dos elementos da nossa amostra, medida em anos

Tipo: Proxy

Amplitude: 1,00 a 50,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -5,23 % na estimativa



*** Conservação**

variável alocada que identifica o estado de conservação de cada um dos elementos da nossa amostra, de acordo com o que segue:

índice 4 = novo

índice 3 = bom

índice 2 = regular

índice 1 = ruim

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Ar Central/Elevador**

variável alocada sobre a existencia de ar central e/ou elevador em cada um dos imóveis da amostra, de acordo com o que segue:

0 = sem equipamentos

1 = só dutos

2 = ar central

3 = elevador/escada rolante

4 = ar central + elevador/escada rolante

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Esquina**

variável dicotômica que define se a cada um dos imóveis da amostra situa-se ou não em esquina, de acordo com o que segue:

índice 1 = imóvel em esquina

índice 0 = imóvel em meio de quadra

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₆ N° Vagas Estacionamento

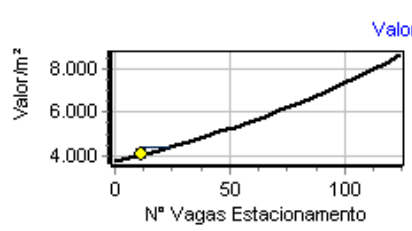
variável quantitativa que identifica o n° de vagas de estacionamento exclusivas de cada um dos imóveis da amostra

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 130,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 9,22 % na estimativa

**X₇ I A**

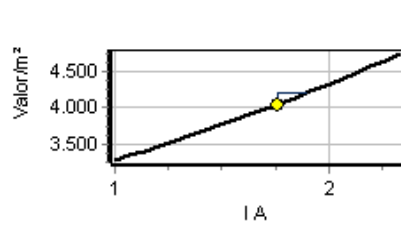
Define o Índice de Aproveitamento conforme Plano Diretor, referente as informações de cada um dos dados amostrais.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1,00 a 2,40

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,02 % na estimativa



X₈ Renda Bairro

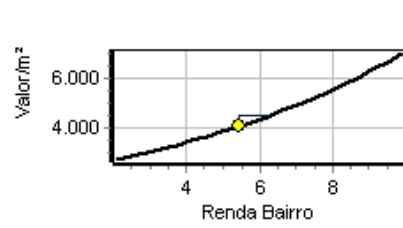
Identifica o rendimento médio mensal expresso em salários mínimos de pessoas de 10 anos ou mais de idade por bairro, conforme Tabela 1384 Renda Bairro RS IBGE 2010.

Tipo: Proxy

Amplitude: 2,13 a 10,26

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 10,80 % na estimativa



* Data

Define a época em que as informações foram obtidas, onde Junho/2023 = 306

Tipo: Proxy

Amplitude: 304,00 a 306,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Y Valor/m²

variável dependente, que revê sua variação explicada pelas demais acima, ou por parte delas, representando o preço do imóvel unitariamente, por m², obtido em relação à área privativa de cada um dos imóveis da amostra

Tipo: Dependente

Amplitude: 1616,91 a 11142,86

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,67532)
X ₁ Área Privativa	1/x	2,57	1,20	0,65251
X ₂ N° Pavimentos	x	-2,21	3,01	0,65958
X ₃ Frente	1/x	-2,20	3,04	0,65967
X ₄ CUB Sinduscon	x	4,32	0,01	0,60356
X ₅ Idade Estimada	x	-3,58	0,06	0,62746
X ₆ N° Vagas Estacionamento	x	4,02	0,01	0,61371
X ₇ I A	x	3,17	0,22	0,63869
X ₈ Renda Bairro	x	7,01	0,01	0,48009

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Nº Pavimentos	Frente	CUB Sinduscon	Idade Estimada	Nº Vagas Estacionamento	I A	Renda Bairro	Valor/m²
X ₁	1/x		39	45	13	34	16	24	2	28
X ₂	x	-39		17	59	11	31	20	11	24
X ₃	1/x	46	8		14	33	19	16	21	24
X ₄	x	11	52	35		13	18	2	18	44
X ₅	x	4	-2	-18	-27		3	40	13	37
X ₆	x	-38	21	-43	-6	-13		37	32	41
X ₇	x	1	28	24	31	22	-32		7	34
X ₈	x	37	-4	37	29	-13	-31	26		62
Y	ln(y)	32	1	20	51	-37	4	23	63	

Endereço: Avenida Borges de Medeiros, 2.244
Município: Porto Alegre/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Privativa	9.911,00	conforme matrícula		157,99	13.000,00
Nº Pavimentos	7	conforme vistoria		2	16
Frente	70,20	conforme planta situação localização		4,50	110,00
CUB Sinduscon	2.378,14	CSL 8-N		1.215,59	3.680,47
Idade Estimada	35	conforme vistoria		1	50
Nº Vagas Estacionamento	75,00	conforme estimativa		0,00	130,00
I A	2,40	conforme Plano Diretor		1,00	2,40
Renda Bairro	5,54	conforme tabela IBGE		2,13	10,26
Valor/m²	5.394,28	média estatística		1.616,91	11.142,86

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.568,42	5.394,28	6.369,45	-15,31%	18,08%	33,39%
Predição (80%)	3.629,03	5.394,28	8.018,21	-32,72%	48,64%	81,37%
Campo de Arbítrio	4.585,14	5.394,28	6.203,42	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	45.277.610,62	53.462.709,08	63.127.618,95
Predição (80%)	35.967.316,33	53.462.709,08	79.468.479,31
Campo de Arbítrio	45.443.322,54	53.462.709,08	61.482.095,62

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 4854,85

Justificativa: Adotado valor central com uma redução de 10% em função de termos trabalhado com ofertas de mercado.

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 48.100.000,00 (quarenta e oito milhões e cem mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 45.443.322,54

Arbitrado (R\$): 48.100.000,00

Máximo (R\$): 55.315.000,00

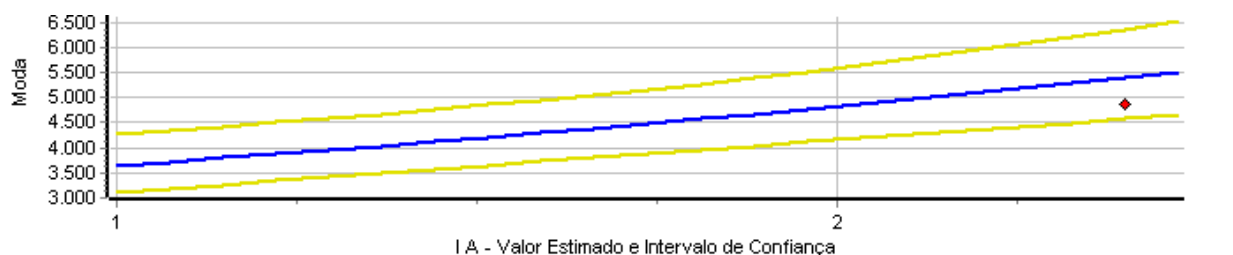
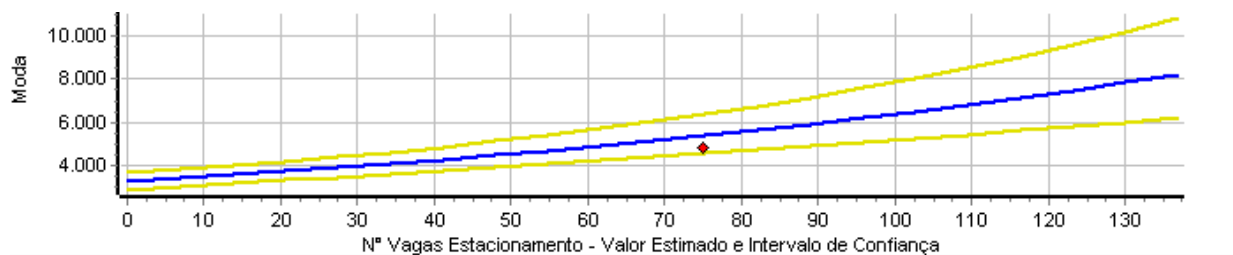
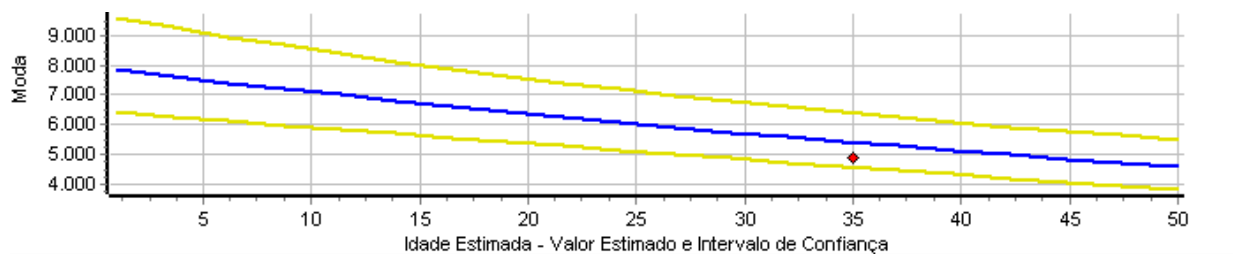
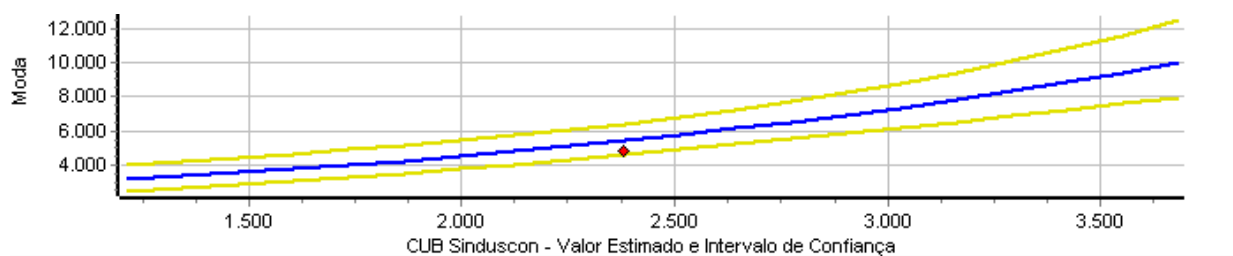
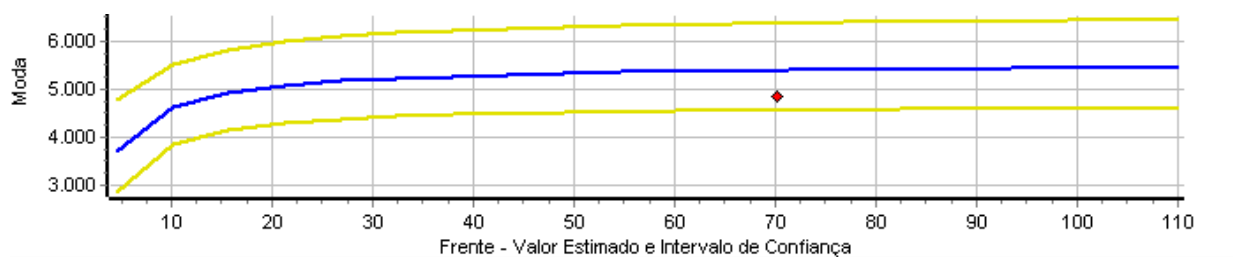
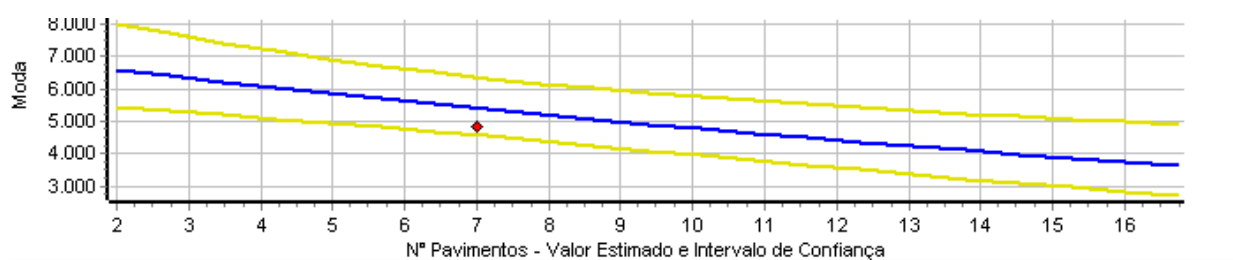
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

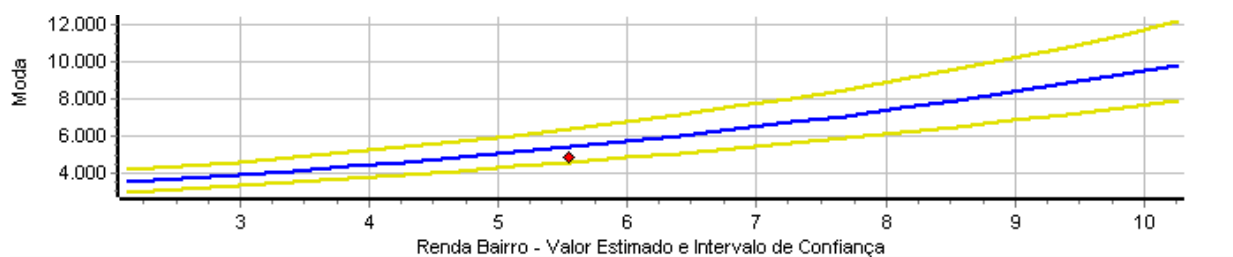
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 33,39 %

Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

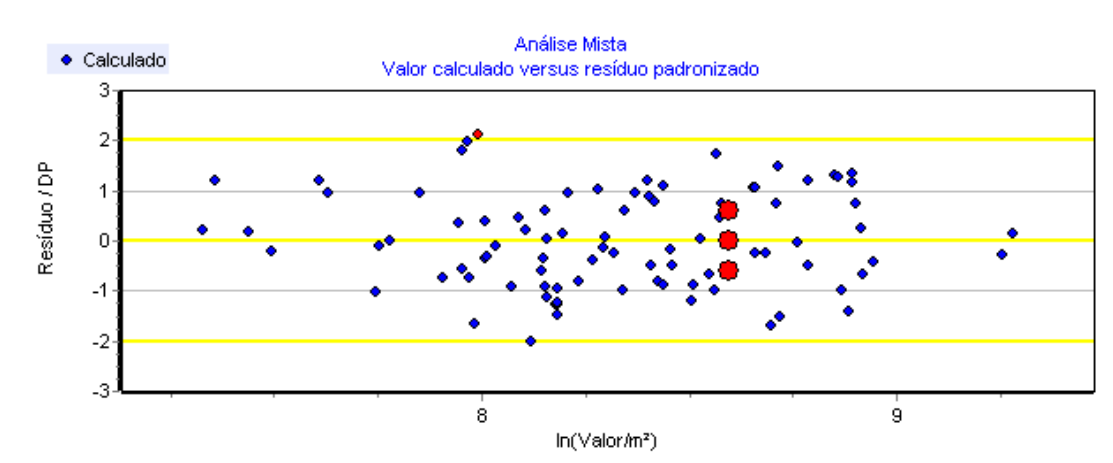
8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO







9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



ANEXO III

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA OS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	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	X	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 analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	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 de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO				17 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		5.394,28
Valores do intervalo de confiança	MAX	6.369,45
	MÍN	4.568,42
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	18,08%
	MÍN	-15,31%
Amplitude do intervalo de confiança		33,39%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU II

ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO IV – Fotos do Imóvel Avaliado**Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244**

Foto 1 – Fachada Edificação Avenida Borges de Medeiros



Foto 2 – Fachada Edificação



Foto 3 – Acesso principal ao prédio



Foto 4 – Aspectos Internos – Térreo



Foto 5 – Aspectos Internos – Térreo



Foto 6 – Aspectos Internos – Térreo

Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244

Foto 7 – Aspectos Internos – Térreo



Foto 8 – Aspectos Internos – Térreo



Foto 9 – Aspectos Internos – Térreo



Foto 10 – Aspectos Internos – Térreo



Foto 11 – Aspectos Internos – Térreo



Foto 12 – Aspectos Internos – Térreo

Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244

Foto 13 – Aspectos Internos – 2º Pavimento



Foto 14 – Aspectos Internos – 2º Pavimento



Foto 15 – Aspectos Internos – 2º Pavimento



Foto 16 – Aspectos Internos – 2º Pavimento



Foto 17 – Aspectos Internos – 2º Pavimento



Foto 18 – Aspectos Internos – 2º Pavimento

Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244



Foto 19 – Aspectos Internos – 3º Pavimento



Foto 20 – Aspectos Internos – 3º Pavimento



Foto 21 – Aspectos Internos – 3º Pavimento



Foto 22 – Aspectos Internos – 3º Pavimento



Foto 23 – Aspectos Internos – 3º Pavimento



Foto 24 – Aspectos Internos – 3º Pavimento

Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244

Foto 25 – Aspectos Internos – 4º Pavimento



Foto 26 – Aspectos Internos – 4º Pavimento



Foto 27 – Aspectos Internos – 4º Pavimento



Foto 28 – Aspectos Internos – 4º Pavimento



Foto 29 – Aspectos Internos – 5º Pavimento



Foto 30 – Aspectos Internos – 5º Pavimento

Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244

Foto 31 – Aspectos Internos – 5º Pavimento



Foto 32 – Aspectos Internos – 5º Pavimento



Foto 33 – Aspectos Internos – 6º Pavimento



Foto 34 – Aspectos Internos – 6º Pavimento



Foto 35 – Aspectos Internos – 6º Pavimento



Foto 36 – Aspectos Internos – 6º Pavimento

Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244

Foto 37 – Aspectos Internos – 7º Pavimento



Foto 38 – Aspectos Internos – 7º Pavimento



Foto 39 – Aspectos Internos – 7º Pavimento



Foto 40 – Aspectos Internos – 7º Pavimento



Foto 41 – Aspectos Internos – 7º Pavimento



Foto 42 – Aspectos Internos – 7º Pavimento

Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244

Foto 43 – Problemas de infiltrações junto as esquadrias



Foto 44 – Circulação Vertical



Foto 45 – Acesso Estacionamentos



Foto 46 – Estacionamentos



Foto 47 – Aspectos da Avenida Borges de Medeiros



Foto 48 – Aspectos da Rua Edmundo Bitencourt

ANEXO IV – Imagens dos Principais Dados da Amostra Considerada

Dado 7 – Assis Brasil, 37



Dado 21 – Alberto Bins, 615



Dado 29 – General João Manoel, 198



Dado 48 – José de Alencar, 501



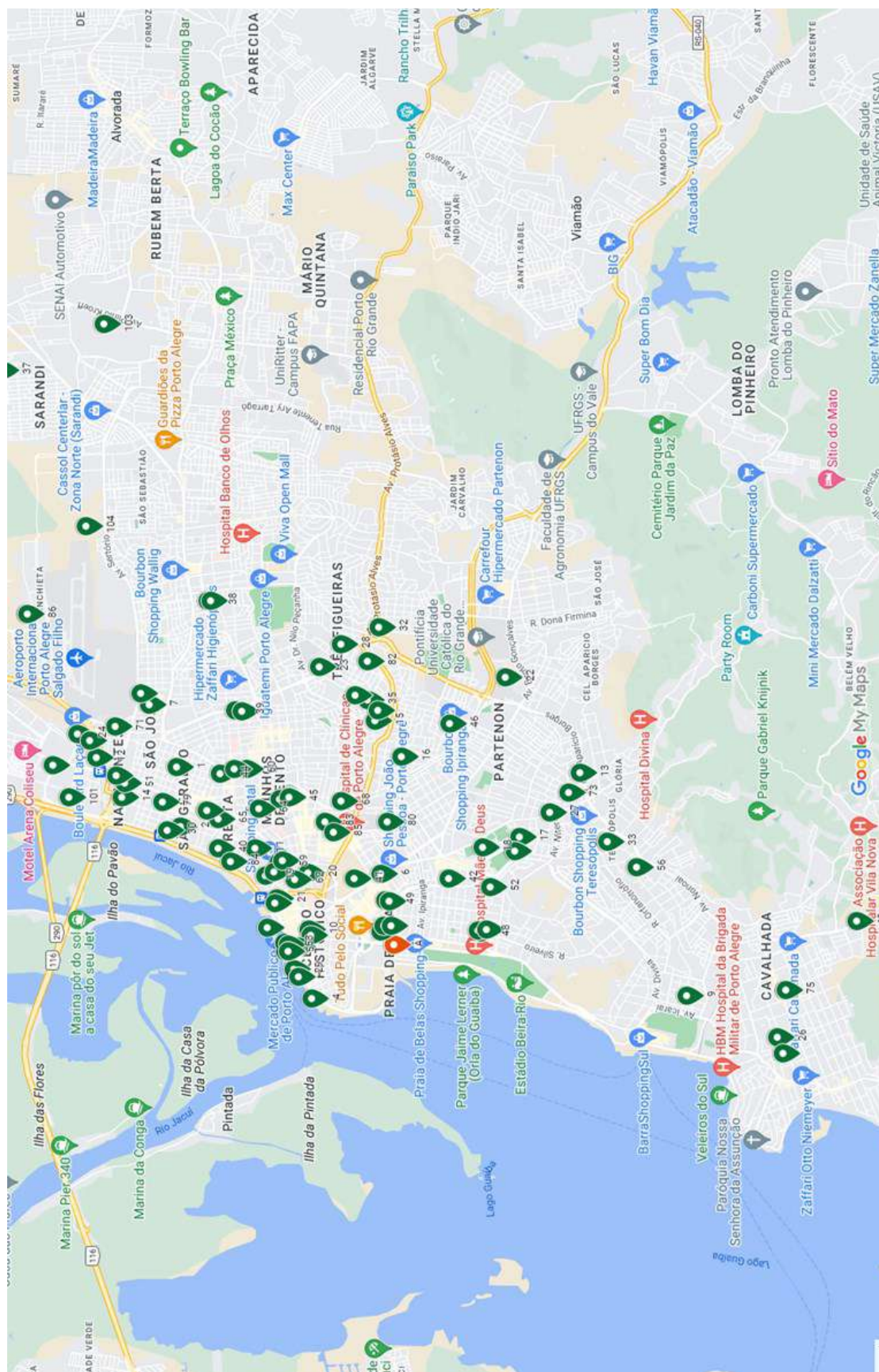
Dado 84 – Ramiro Barcelos, 84



Dado 98 – Andradas, 702

ANEXO V

MAPA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E DADOS DA AMOSTRA



ANEXO VI
DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

54.738 MATRÍCULA	 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA COMARCA DE PORTO ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
		FICHA	MATRÍCULA
	Porto Alegre, 29 de setembro de 2020	1	54.738

IMÓVEL: Um terreno na Avenida Borges de Medeiros, lotado sob nº 2.244, com a área de 4.899,67m², com formato irregular, parte de um todo maior registrado sob nº 58.820 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona desta Capital, onde consta um prédio de alvenaria com a área construída de 9.911,00m², localizado na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, mede 76,78m, em cinco segmentos: o primeiro, partindo do vértice 1 de coordenadas 277.917,52 E e 1.674.768,38 N, mede 21,93m, na direção oeste-leste; o segundo segmento mede 10,02m na direção norte-sul; o terceiro segmento mede 21,31m na direção oeste-leste; o quarto segmento mede 5,07m na direção sudoeste-nordeste; e o quinto segmento, mede 18,45m na direção oeste-leste; ambos os segmentos limitam-se com a Rua Edmundo Bitencourt; ao leste, mede 73,92m, limitando-se com o próprio municipal (parte de um todo maior registrado sob nº 58.820 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona desta Capital); ao sul, mede 65,27m, limitando-se com o próprio municipal (parte de um todo maior registrado sob nº 58.820 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona desta Capital); e, ao oeste, mede 80,48m, limitando-se com a Avenida Borges de Medeiros.

QUARTEIRÃO: Avenida Borges de Medeiros, Rua Edmundo Bitencourt, Avenida Praia de Belas e Avenida Ipiranga.

BAIRRO: Praia de Belas.

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, CNPJ nº 92.963.560/0001-60.

PROCEDÊNCIA: Transcrição nº 58.820, fls. 129, livro 3-BC/1, 2ª Zona desta Capital.

FORMA DO TÍTULO: Requerimento para abertura de matrículas, datado de 16/09/2020, processo SEI - 20.0.000059186-7, acompanhado da descrição nº 118/2020, datada de 17/08/2020, emitida pela Coordenação de Patrimônio Imobiliário da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão/PMPA, e outras provas.

Em 29/09/2020. Provas arquivadas neste SRI. Protocolo nº 119.845, de 23 de setembro de 2020.

Emol.: R\$ 20,70 / 0473.00.2000001.06708 = Isento - Art. 11, § 7º da Lei 12.692/2006

Proc.eletrônico: R\$ 5,00 / 0473.00.2000001.06708 = Nihil

Reg. 

Prenotação: Nada consta. Esta certidão é válida por 30 dias. Dec. 93.240, de 1986, art. 1º, IV, c/c arts. 426 e 874, IV da CNRR-CGJ/RS.

Dou fé. Porto Alegre, 6 de outubro de 2020, às 16:23:03.

Total: R\$ 23,70 - Nota de Entrega nº 15525- LD

Certidão Matrícula 54.738 - 1 página: R\$ 9,20 (0473.00.2000001.08484 = Isento)

Busca em livros e arquivos: R\$ 9,50 (0473.00.2000001.08484 = Isento)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00 (0473.00.2000001.08484 = Isento)

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado

Marcos Aurélio Freitas Ghisleni

Registrador Substituto

Serviço de Registro de Imóveis
da 5ª Zona - Porto Alegre/RS

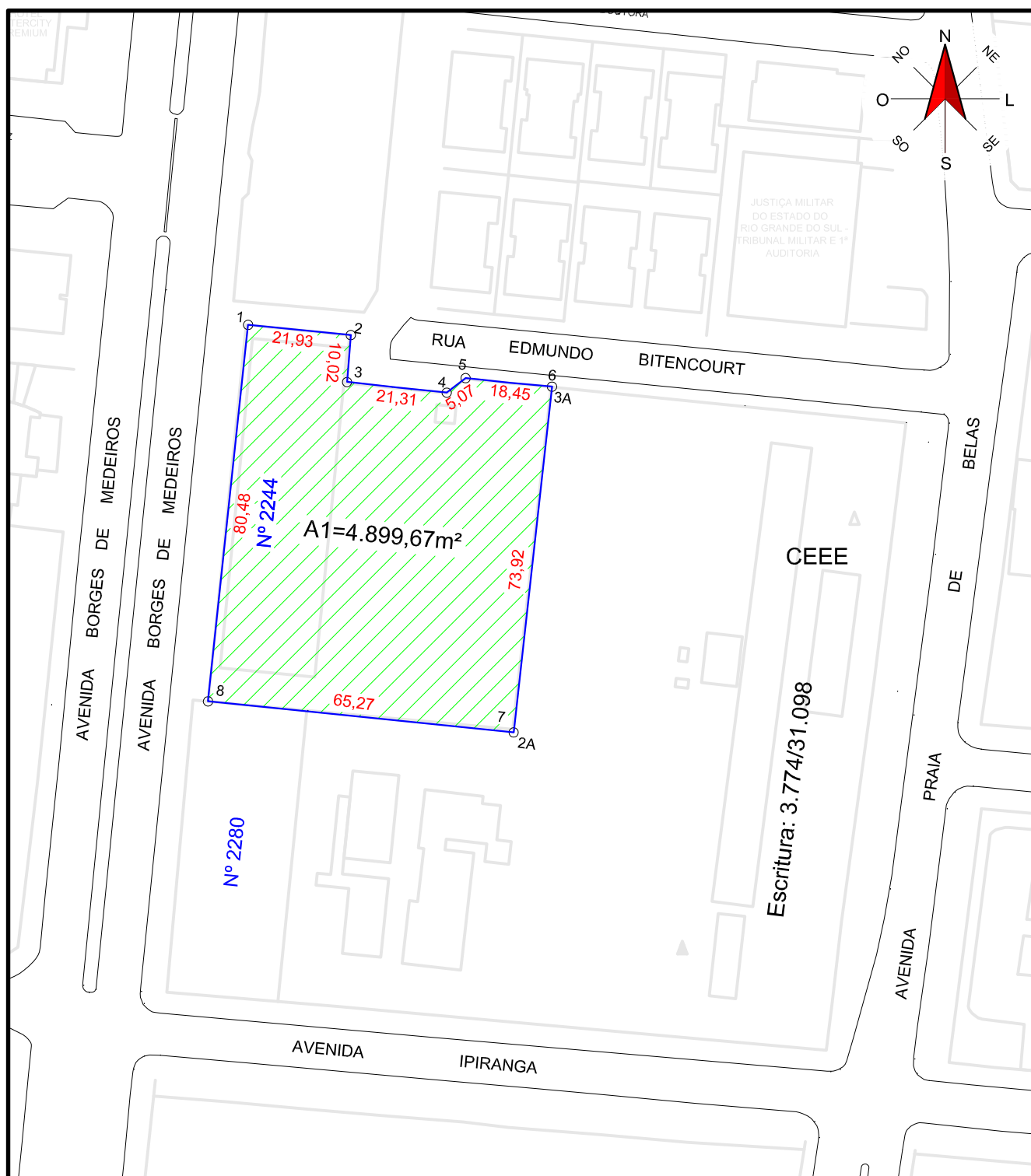
Matrícula: 54.738 - Avaliação: (250,00) - 660



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099937 53 2020 00031424 86



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PATRIMÔNIO
DIRETORIA DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO
UNIDADE DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

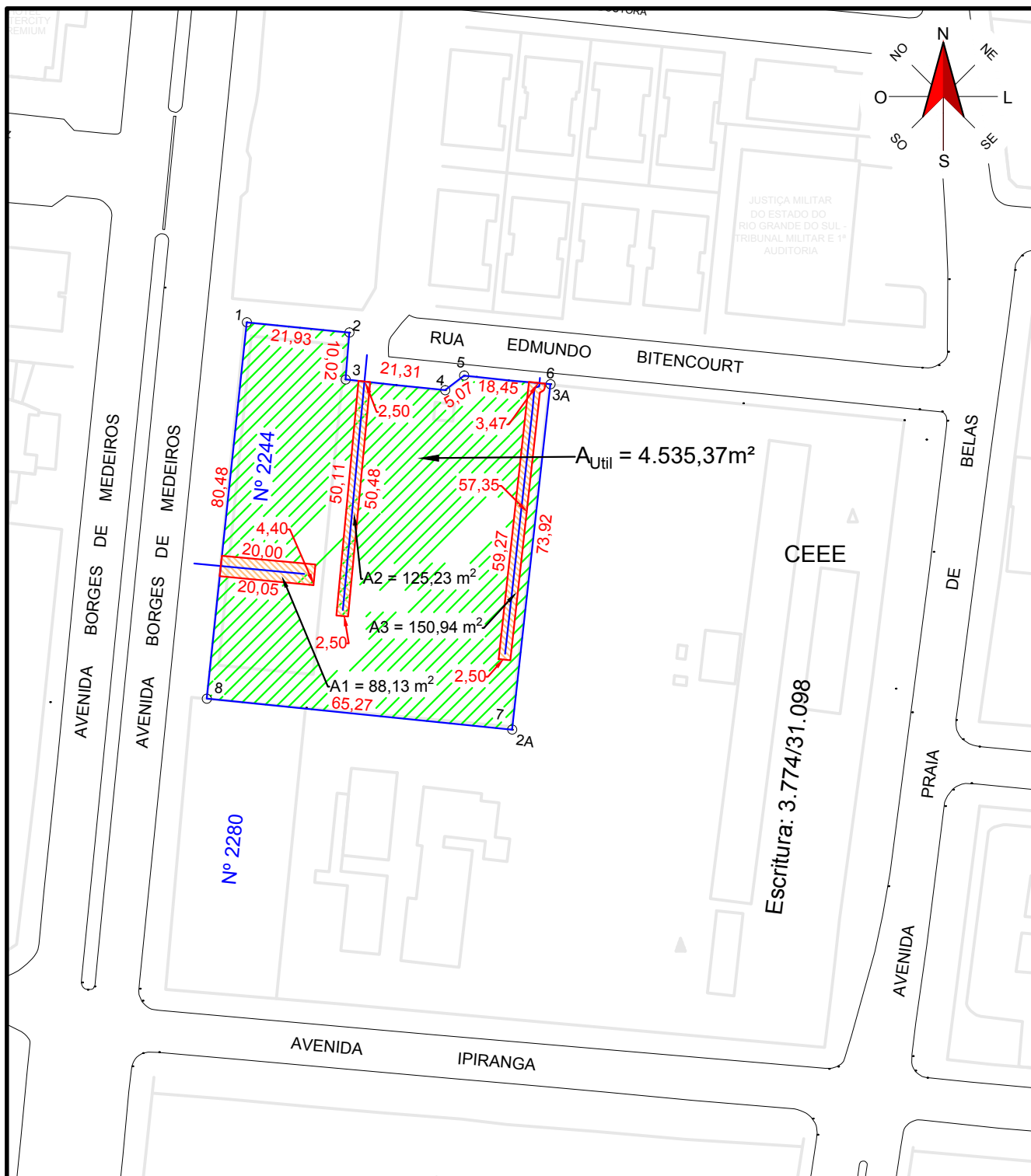


Dados planimétricos oriundos do Levantamento Aerofotogramétrico Digital de 2011 (PMPA)

Finalidade Avaliação de imóvel		Representação espacial —		Convenções	
Endereço Avenida Borges de Medeiros, nº 2.244		Responsável da Equipe Técnica de Vistorias —		Próprio Municipal	
Bairro Praia de Belas	Mapa 2987 2 AIII	Responsável da Equipe Técnica de Geoprocessamento Eng. Douglas Mallmann		Alinhamento (DM web)	-----
Processo 23.0.000037917-4	Registro PD 2198.3.12	Chefe da Unidade de Gestão do Patrimônio Imobiliário Eng. Zilah Gomes Lentino		Numeração Predial	Nº 100
Arquivo da planta de localização Crq0066-2023	Data 04/04/2023	Diretora da Diretoria de Gestão do Patrimônio Adv. Tomás Goulart Holmer dos Santos		Medida de amarração	-20,00-
Arquivo da descrição Dsc0086-2023	Data 04/04/2023	Base do desenho Mapas e Títulos	Escala 1 : 1.250	Medidas do Imóvel	20,00
				Medidas do imóvel conforme registro Imobiliário	(20,00)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PATRIMÔNIO
DIRETORIA DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO
UNIDADE DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO



Dados planimétricos oriundos do Levantamento Aerofotogramétrico Digital de 2011 (PMPA)

Finalidade Avaliação de imóvel		Representação espacial Eng. Eduardo Valenti		Convenções	
Endereço Avenida Borges de Medeiros, n° 2.244		Responsável da Equipe Técnica de Vistorias —		Próprio Municipal	
Bairro Praia de Belas	Mapa 2987 2 AIII	Responsável da Equipe Técnica de Geoprocessamento Eng. Douglas Mallmann		Alinhamento (DM web)	—
Processo 20.0.000030080-3	Registro PD 2198.3.12	Chefe da Unidade de Gestão do Patrimônio Imobiliário Eng. Zilah Gomes Lentino		Numeração Predial	N° 100
Arquivo da planta de localização Crq0096-2023	Data 18/05/2023	Diretora da Diretoria de Gestão do Patrimônio Adv. Tomás Goulart Holmer dos Santos		Medida de amarração	-20,00-
Arquivo da descrição —	Data 18/05/2023	Base do desenho Mapas e Títulos	Escala 1 : 1.250	Medidas do imóvel	20,00
				Medidas do imóvel conforme registro imobiliário	(20,00)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR
1º Batalhão de Bombeiro Militar
DIVISÃO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO

COMPROVANTE DE PROTOCOLO DE ANÁLISE/REANÁLISE
PPCI Nº 17552/1 - 02/10/2018

O PSPCI/PPCI da edificação/área abaixo qualificada:

DADOS DO PROPRIETÁRIO/ESTABELECIMENTO

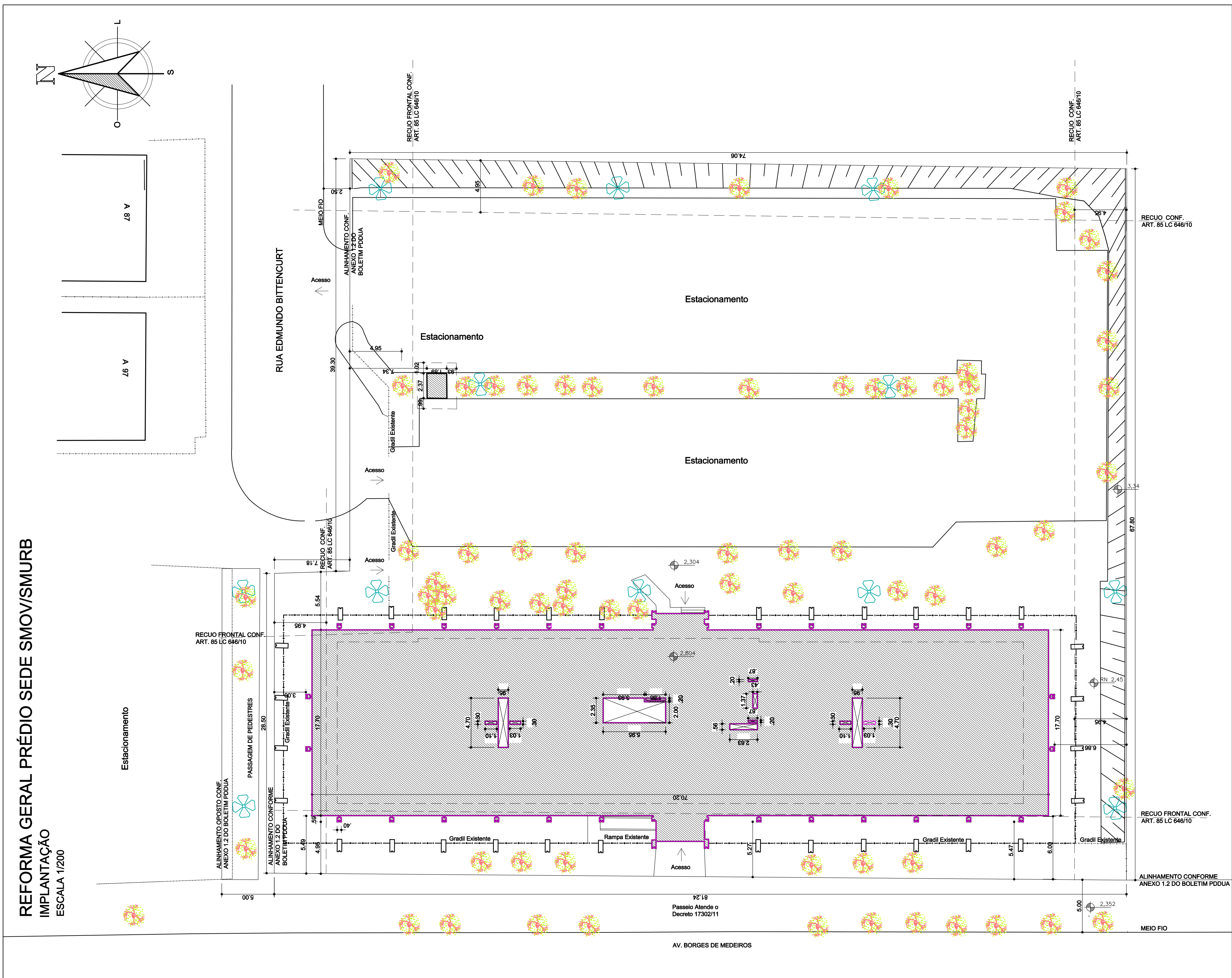
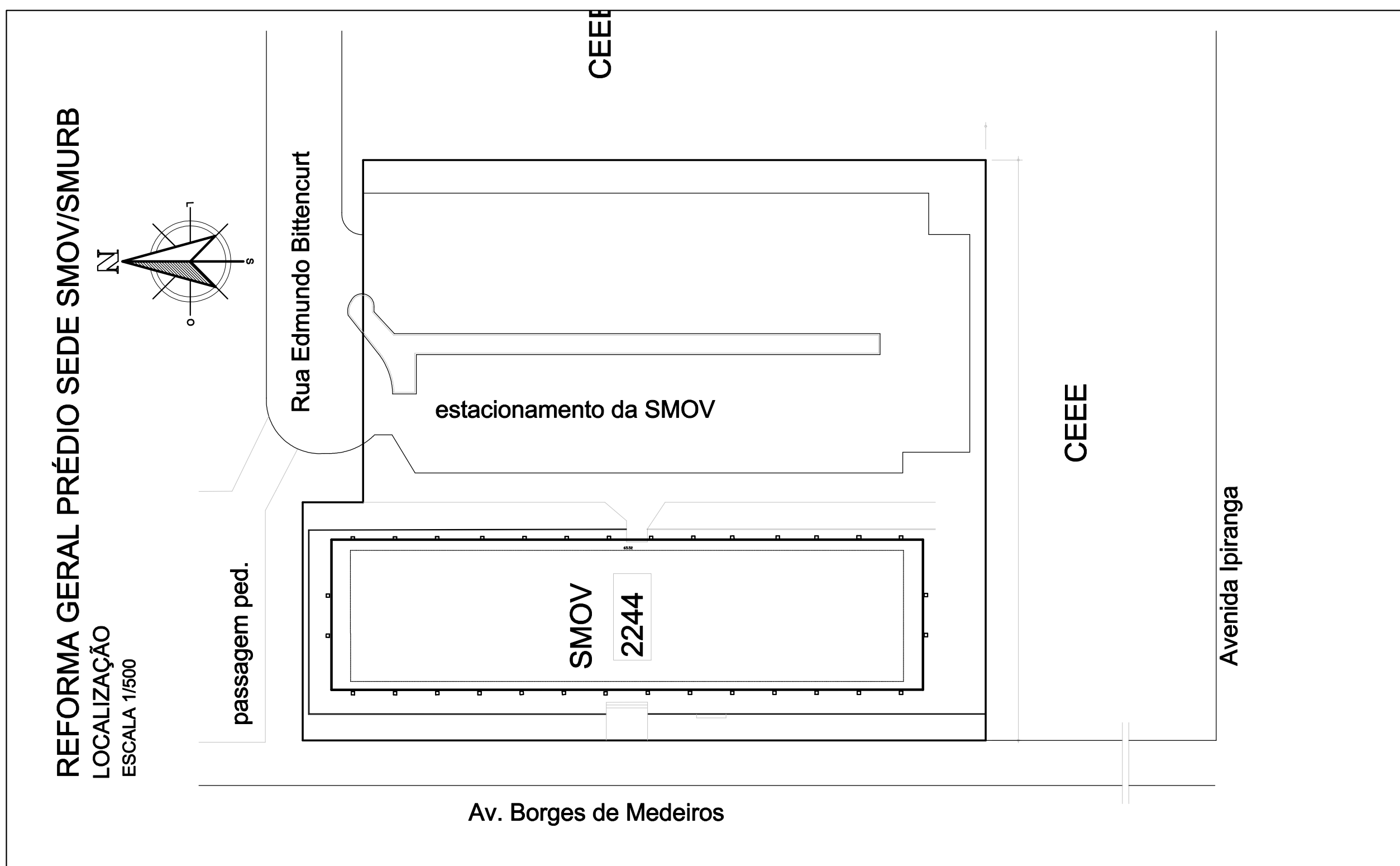
Razão Social: Município de Porto Alegre	CNPJ:
Nome Fantasia: Prefeitura Municipal de Porto Alegre - SMIM	
Imóvel: Prefeitura Municipal de Porto Alegre - SMIM	
Endereço: BORGES DE MEDEIROS, 2244	CEP: 90110-150
Bairro: PRAIA DE BELAS Cidade: Porto Alegre	UF: RS
Proprietário: Luciano Brasiliense Marcantonio	CPF: 724.400.740-04
E-mail: lucianob.marcantonio@portoalegre.rs.gov.br	Fone: (51) 3289-8864
Responsavel Técnico: PATRICIO SPADER RIBEIRO	CPF: 884.993.670-20
E-mail: PATRICIO@SPADERENGENHARIA.COM.BR	Fone: (51) 3111-0079

Área a ser protegida: 8075.00 m	Nº de pavimentos acima do solo: 7
Área de Subsolo(m²): 0.00 m²	Características Construtivas: Y - Edificações com mediana resistência ao fogo
Altura ascendente (m): 0.00 m	Área Total Construída: 8075.00 m²
Altura descendente (m): 22.03 m	População Total: 891
População do pav. de maior população (exceto descarga): 182	Depósitos descobertos de materiais combustíveis dispostos em áreas delimitadas com mais de 2.500 m²?: Não
Nº de pavimentos subsolo: 0	Carga de incêndio considerada: II - Médio (acima de 300 até 1.200 MJ/m²)
	Ocupações: D1 - Local para prestação de serviço profissional ou condução de negócios

foi protocolado nesta SPI para fins de Análise/Reanálise.

Porto Alegre, 27 de novembro de 2020


Sd QFBM Pablo Antunes Gautier



POLIGONAL DE MATRÍCULA CONFORME (SUF):					
Vertice	Pais	Rumos	Distancia	Coord. Norte	Coord. Este
A	B	C. 16.40.98	81.24	16.47.03.19	17.93.0.854
B	C	B.41.2.06.35	29.50	16.47.99.923	17.93.97.338
C	D	B.41.2.06.35	29.50	16.47.99.923	17.93.97.338
D	E	B.41.31.31.31	39.30	16.47.00.681	17.94.7.586
E	F	B.41.31.31.31	39.30	16.47.00.681	17.94.7.586
F	G	C.42.9.42.93	74.60	16.47.77.51	17.96.6.086
G	H	C.42.9.42.93	74.60	16.47.77.51	17.96.6.086
H	A	A.40.32.6.97	51.20	16.47.03.336	17.93.83.839
Área=326.97 m ²					
Perímetro=538.08 m					

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

ENDEREÇO: AV BORGES DE MEDEIROS, 2244

MZ 1 UEU 50 QTR 011 BAIRRO PRAIA DE BELAS

AV BORGES DE MEDEIROS

Cadastrado

CTM 7778145

*** PREDIO DE ESTRUTURACAO: 2280 Casa do Comando da Subestação IV da CEEE

* VERIFIQUE NESTA FACE, A INCIDÊNCIA DE FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - ALTA TENSÃO.

* POSSÍVEL LIMITAÇÃO DE ALTURA, FACE PROXIMIDADE COM ZONA DE RESTRIÇÃO AEROPORTUÁRIA. A ALTURA MÁXIMA DO OBJETO PERMITIDA PELO DECEA ENCONTRA-SE CLICANDO NO MAPA. VALOR APENAS INFORMATIVO, O QUAL DEVERÁ SER VALIDADO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO. OBJETOS CUJA SUA CONFIGURAÇÃO FOR POUCO VISÍVEL À DISTÂNCIA, COMO POR EXEMPLO, TORRES, LINHAS ELÉTRICAS, CABOS SUSPENSOS E MASTROS, ENTRE OUTROS, OBSERVAR A PORTARIA 957/GC3-09/07/15, CAP. VII.

* VERIFICAR A INCIDENCIA DE AREA NAO EDIFICAVEL NO QUARTEIRAO, EM FUNCAO DO COLETOR PLUVIAL EXISTENTE.

REGIME URBANÍSTICO

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 1	25	5	25	25

* Área de ocupação intensiva

* 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.

* RECUO DE JARDIM : 4,00 m.

* Regime Urbanístico conforme o disposto no Artigo 85 da Lei Complementar 434/99, atualizada pela Lei Complementar 646/10.

[CERTDOC] : Identificador do documento : AD22478ABB42488B80395045CFF21C3F

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

Índice Aproveitamento:

Regime Urbanístico Próprio - consultar Equipe de
Projetos Especiais I (EPE I) - Portal de Licenciamento
(Os lotes inseridos em AEIS não necessitam a consulta)*

I.A. Obs.:

O Índice de Aproveitamento não poderá ser maior que
2,5, salvo a exceção descrita no Art.85 do PDDUA.

Volumetria

Altura Máxima:

Regime Urbanístico Próprio.

Divisa:

-

Base:

-

Taxa Ocupação:

-

*VERIFICAR A EXISTÊNCIA DE LIMITAÇÃO DE ALTURA MÁXIMA EM RELAÇÃO À AEROPORTOS/
HELIPONTOS.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Alinhamento 5m DO MEIO-FIO

Largura do logradouro variável

Pavimentação do passeio conforme decreto 17.302/2011.

Canteiros para arborização viária: largura mínima de 1,2 metros em calçadas com, no mínimo, 40% de área
vegetada, conforme Resolução COMAM 05/2006.

R EDMUNDO BITENCOURT

Cadastrado até distância 105.00m, e após Não cadastrado

CTM 7876337

* POSSÍVEL LIMITAÇÃO DE ALTURA, FACE PROXIMIDADE COM ZONA DE RESTRIÇÃO AEROPORTUÁRIA. A
ALTURA MÁXIMA DO OBJETO PERMITIDA PELO DECEA ENCONTRA-SE CLICANDO NO MAPA. VALOR
APENAS INFORMATIVO, O QUAL DEVERÁ SER VALIDADO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO. OBJETOS CUJA
SUA CONFIGURAÇÃO FOR POUCO VISÍVEL À DISTÂNCIA, COMO POR EXEMPLO, TORRES, LINHAS
ELÉTRICAS, CABOS SUSPENSOS E MASTROS, ENTRE OUTROS, OBSERVAR A PORTARIA 957/GC3-09/07/15,
CAP. VII.

[CERTDOC] : Identificador do documento : AD22478ABB42488B80395045CFF21C3F

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

* VERIFICAR A INCIDENCIA DE AREA NAO EDIFICAVEL NO QUARTEIRAO, EM FUNCAO DO COLETOR PLUVIAL EXISTENTE.

REGIME URBANÍSTICO

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 1	25	5	25	25

* Área de ocupação intensiva

* RECUO DE JARDIM : 4,00 m.

* Regime Urbanístico conforme o disposto no Artigo 85 da Lei Complementar 434/99, atualizada pela Lei Complementar 646/10.

Índice Aproveitamento:

Regime Urbanístico Próprio - consultar Equipe de Projetos Especiais I (EPE I) - Portal de Licenciamento (Os lotes inseridos em AEIS não necessitam a consulta)*

I.A. Obs.:

O Índice de Aproveitamento não poderá ser maior que 2,5, salvo a exceção descrita no Art.85 do PDDUA.

Volumetria

Altura Máxima:

Regime Urbanístico Próprio.

Divisa:

-

Base:

-

Taxa Ocupação:

-

*VERIFICAR A EXISTÊNCIA DE LIMITAÇÃO DE ALTURA MÁXIMA EM RELAÇÃO À AEROPORTOS/HELIPONTOS.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

[CERTDOC] : Identificador do documento : AD22478ABB42488B80395045CFF21C3F

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

Alinhamento CONFORME DEFINIÇÃO DA PLANTA DE ALINHAMENTO PREDIAL (Clicar no mapa e abrir a aba alinhamento)

Largura do logradouro variável

Pavimentação do passeio conforme decreto 17.302/2011.

Canteiros para arborização viária: largura mínima de 1,2 metros em calçadas com, no mínimo, 40% de área vegetada, conforme Resolução COMAM 05/2006.

AV PRAIA DE BELAS

Cadastrado

CTM 7776107

* POSSÍVEL LIMITAÇÃO DE ALTURA, FACE PROXIMIDADE COM ZONA DE RESTRIÇÃO AEROPORTUÁRIA. A ALTURA MÁXIMA DO OBJETO PERMITIDA PELO DECEA ENCONTRA-SE CLICANDO NO MAPA. VALOR APENAS INFORMATIVO, O QUAL DEVERÁ SER VALIDADO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO. OBJETOS CUJA SUA CONFIGURAÇÃO FOR POUCO VISÍVEL À DISTÂNCIA, COMO POR EXEMPLO, TORRES, LINHAS ELÉTRICAS, CABOS SUSPENSOS E MASTROS, ENTRE OUTROS, OBSERVAR A PORTARIA 957/GC3-09/07/15, CAP. VII.

* VERIFICAR A INCIDENCIA DE AREA NAO EDIFICAVEL NO QUARTEIRAO, EM FUNCAO DO COLETOR PLUVIAL EXISTENTE.

REGIME URBANÍSTICO

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 1	25	5	25	25

* Área de ocupação intensiva

* 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.

* RECUO DE JARDIM : 4,00 m.

* Regime Urbanístico conforme o disposto no Artigo 85 da Lei Complementar 434/99, atualizada pela Lei Complementar 646/10.

[CERTDOC] : Identificador do documento : AD22478ABB42488B80395045CFF21C3F

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

Índice Aproveitamento:

Regime Urbanístico Próprio - consultar Equipe de
Projetos Especiais I (EPE I) - Portal de Licenciamento
(Os lotes inseridos em AEIS não necessitam a consulta)*

I.A. Obs.:

O Índice de Aproveitamento não poderá ser maior que
2,5, salvo a exceção descrita no Art.85 do PDDUA.

Volumetria

Altura Máxima:

Regime Urbanístico Próprio.

Divisa:

-

Base:

-

Taxa Ocupação:

-

*VERIFICAR A EXISTÊNCIA DE LIMITAÇÃO DE ALTURA MÁXIMA EM RELAÇÃO À AEROPORTOS/
HELIPONTOS.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Alinhamento CONFORME DEFINIÇÃO DA PLANTA DE ALINHAMENTO PREDIAL (Clicar no mapa e abrir a aba
alinhamento)

Largura do logradouro variável

Pavimentação do passeio conforme decreto 17.302/2011.

Canteiros para arborização viária: largura mínima de 1,2 metros em calçadas com, no mínimo, 40% de área
vegetada, conforme Resolução COMAM 05/2006.

AV IPIRANGA

Cadastrado

CTM 7775026

* VERIFIQUE NESTA FACE, A INCIDÊNCIA DE FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - ALTA TENSÃO.

* POSSÍVEL LIMITAÇÃO DE ALTURA, FACE PROXIMIDADE COM ZONA DE RESTRIÇÃO AEROPORTUÁRIA. A
ALTURA MÁXIMA DO OBJETO PERMITIDA PELO DECEA ENCONTRA-SE CLICANDO NO MAPA. VALOR
APENAS INFORMATIVO, O QUAL DEVERÁ SER VALIDADO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO. OBJETOS CUJA
SUA CONFIGURAÇÃO FOR POUCO VISÍVEL À DISTÂNCIA, COMO POR EXEMPLO, TORRES, LINHAS

[CERTDOC] : Identificador do documento : AD22478ABB42488B80395045CFF21C3F

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

ELÉTRICAS, CABOS SUSPENSOS E MASTROS, ENTRE OUTROS, OBSERVAR A PORTARIA 957/GC3-09/07/15, CAP. VII.

* VERIFICAR A INCIDENCIA DE AREA NAO EDIFICAVEL NO QUARTEIRAO, EM FUNCAO DO COLETOR PLUVIAL EXISTENTE.

REGIME URBANÍSTICO

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 1	25	5	25	25

* Área de ocupação intensiva

* 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.

* RECUO DE JARDIM : 4,00 m.

* Regime Urbanístico conforme o disposto no Artigo 85 da Lei Complementar 434/99, atualizada pela Lei Complementar 646/10.

Índice Aproveitamento:

Regime Urbanístico Próprio - consultar Equipe de Projetos Especiais I (EPE I) - Portal de Licenciamento (Os lotes inseridos em AEIS não necessitam a consulta)*

I.A. Obs.:

O Índice de Aproveitamento não poderá ser maior que 2,5, salvo a exceção descrita no Art.85 do PDDUA.

Volumetria

Altura Máxima:

Regime Urbanístico Próprio.

Divisa:

-

Base:

-

Taxa Ocupação:

-

*VERIFICAR A EXISTÊNCIA DE LIMITAÇÃO DE ALTURA MÁXIMA EM RELAÇÃO À AEROPORTOS/HELIPONTOS.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

[CERTDOC] : Identificador do documento : AD22478ABB42488B80395045CFF21C3F

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

**DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10**

Alinhamento 4m DO MEIO-FIO

Largura do logradouro superior a 30,00 m

Pavimentação do passeio conforme decreto 17.302/2011.

Canteiros para arborização viária: largura mínima de 1,2 metros em calçadas com, no mínimo, 40% de área vegetada, conforme Resolução COMAM 05/2006.

OBSERVAÇÕES

- * Observar os Decretos da SMAMUS 19.034/15 (vegetação) e 13.536/01 (movimento de terras).
- * Proibida a construção ou o aterro sobre a "faixa não edificável", condicionando o "habite-se". As informações referentes à existência ou não da faixa não edificável no imóvel deverão ser obtidas através da solicitação da DMI DETALHADA ou no Site da PMPA. Tais informações deverão ser confirmadas "in loco", sob a responsabilidade do requerente e anteriormente à elaboração do EVU ou Projeto arquitetônico.
- * Reservatórios de Amortecimento (RA): conforme exceções constantes no IDG 549/2022, item I, letra "a", são isentas de instalação de RA's as habitações unifamiliares (independente da área do terreno) e edificações em geral quando em terrenos com área inferior a 600m². Para as demais edificações sempre será exigida a implantação de RA's seguindo as determinações do Decreto Municipal 18.611/2014 e IDG 549/2022.
- * 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 SMAMS.
- * 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.
- * O levantamento topográfico deverá atender o Decr. 18.906/15.
- * As referências geodésicas serão fornecidas pela UCA/CGIU/SMAMUS, sito à Av. Borges de Medeiros, 2244, ou através do link: <https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos>
- * Terrenos com área de 3.000m² ou superior, situados em zona de ocupação intensiva, estarão sujeitos a exame de consulta de viabilidade quanto ao traçado. Consultar UGDT/CDU/EL, ou através do link: <https://licenciamento.procempa.com.br>

[CERTDOC] : Identificador do documento : AD22478ABB42488B80395045CFF21C3F

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

* Imóveis marginais a rios, lagos, 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 SMDE, 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 a 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 da Porto de Rio Grande (SUPRG) (tel. 3288.9200), para que esta linha seja determinada em relação às divisas do imóvel. Assim sendo, o lago Guaíba baseado na alínea "b", Inciso II do Art. 4º do Código florestal (Lei Federal 12651/12) delimita que a Área de Preservação Permanente no entorno dos lagos e das lagoas, em faixa mínima nas zonas urbanas é de 30,00 metros.

* Imóvel sem frente para logradouro cadastrado, não poderá receber edificação ou parcelamento do solo, sob qualquer modalidade (Art. 153 da L.C. 434/99 modificada pela L.C. 646/10).

* Para protocolização de projeto de condomínios por unidades autônomas acima de dez unidades é necessário consulta prévia à SMIM .

* 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).

[CERTDOC] : Identificador do documento : AD22478ABB42488B80395045CFF21C3F

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

ANEXO VII

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO **Participação Técnica:** INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO **Motivo:** NORMAL

Contratado

Carteira: RS055969 **Profissional:** EDUARDO DE CERQUEIRA CODA **E-mail:** educercoda@terra.com.br
RNP: 2200892586 **Título:** Engenheiro Civil
Empresa: EFI SERVI ENGENHARIA E SERVICOS LTDA. **Nr.Reg.:** 90513

Contratante

Nome: CAIXA ECONOMICA FEDERAL **E-mail:** gihabpo@caixa.gov.br
Endereço: RUA SETE DE SETEMBRO 1001 9º ANDAR **Telefone:** (51) 3265 6202 **CPF/CNPJ:** 00360305532386
Cidade: PORTO ALEGRE **Bairro.:** CENTRO HISTÓRICO **CEP:** 90010191 **UF:** RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: MUNICIPIO DE PORTO ALEGRE **CPF/CNPJ:** 92963560000160
Endereço da Obra/Serviço: Avenida BORGES DE MEDEIROS 2244 **CEP:** 90110902 **UF:** RS
Cidade: PORTO ALEGRE **Bairro:** PRAIA DE BELAS
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES **Vlr Contrato(R\$):** 0,01 **Honorários(R\$):** 3.227,04
Data Início: 13/06/2023 **Prev.Fim:** 05/07/2023 **Ent.Classe:** IGEL

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	OS 7710.7465.000423229/2023.01.01	1,00	UN
Avaliação	VALOR DE MERCADO COMPRA E VENDA PRÉDIO COMERCIAL	9.911,00	M²

ART registrada (paga) no CREA-RS em 03/07/2023

	Declaro serem verdadeiras as informações acima	De acordo
Local e Data	EDUARDO DE CERQUEIRA CODA	CAIXA ECONOMICA FEDERAL
	Profissional	Contratante

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.