

Laudo de  
Avaliação Imobiliária





COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

COLFAX CORPORATION

Galpão Comercial – Porto Alegre/RS

Rua Cância Gomes, 260 e 264 – Floresta

Porto Alegre / RS

Laudo Colfax2020 – Referência 17/09/2020

São Paulo, 17 de Setembro de 2020.

À

Colfax Corporation

A/C.: Sr. Elder Vieira

Tel. ++1.940.381.1458

E-mail: [elder.vieira@colfaxcorp.com](mailto:elder.vieira@colfaxcorp.com)

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária


Prezado Elder,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para o Galpão Comercial, localizado na Rua Câncio Gomes, 260 e 264 – Floresta no município de Porto Alegre / RS.

Este trabalho foi conduzido por profissionais na NAI Brazil qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao nosso conhecimento na análise de interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente



---

Aline Reis Martins  
CAU – A1702262  
Resp. técnico de Avaliação  
NAI Brazil

--

				COLFAX	
Solicitante:	COLFAX CORPORATION		Data-base:	17/09/2020	
Cartorio:	Registro de Imóveis da 1ª Zona Porto Alegre		Matrícula:	134.211 e 120.293	
Proprietário:	ESAB S.A.		Nº IPTU	N/I	
Tipo de Imóvel:	GALPÃO		Uso do Imóvel:	INDUSTRIAL	
Endereço Completo:	Rua Cânciao Gomes			Nº:	260 e 264
Bairro:	Floresta	Município:	Porto Alegre	UF:	RS
CEP:			90220060		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo e Quantificação de Custo			Idade Imóvel:	25
Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653:	II		Grau de Precisão - ABNT NBR 14653:	III	
<b>Metragens</b>					
Área Terreno Total (m²):	Matrícula (fração ideal):	0,00000%			
	Matrícula:	959,42			
	IPTU/ITR:	-			
	Planta/Layout:	-			
	Empregada na avaliação:	959,42			
Área Construída Total (m²):	Matrícula:	-			
	IPTU:	-			
	Planta/Layout:	1.557,00			
	Contrato:	0,00			
	Empregada na avaliação:	1.557,00			
<b>Observações impactantes na avaliação</b>					
<p>A avaliação foi realizada pelo <b>Método Evolutivo</b>, conforme previsto na <b>ABNT NBR 14.653</b> e pelo <b>Método de Quantificação de Custo da Construção</b> conforme previsto na <b>ABNT NBR 14.653</b>. Trata-se de um Imóvel composto por: terreno, edificação de dois pavimentos tipo escritório e uma edificação tipo galpão, onde foi verificado e constatado a inexistência de invasão, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem e/ou depreciem o ativo. Para essa avaliação procedemos com a vistoria interna do imóvel. Consideramos para cálculo a área construída de 1.557m² conforme informação do cliente e verificação em vistoria ao empreendimento.</p>					
Índice de contaminação ambiental					
Não há indícios de contaminação ambiental na inspeção visual realizada.					
Resumo de Valores					
<b>-Terreno/Terra Nua</b>					
Valor de Mercado:	R\$	2.190.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	1.309.526,17
			% Desc:		40,20%
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>					
Valor de Mercado:	R\$	1.592.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	951.947,79
			% Desc:		40,20%
<b>VALOR DE MERCADO DO EMPREENDIMENTO - MÉTODO EVOLUTIVO E QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO</b>					
<b>Valor de Venda de Mercado do Imóvel:</b>	<b>R\$</b>	<b>3.781.000,00</b>			
<b>Valor do m² para Venda:</b>	<b>R\$</b>	<b>2.428,61</b>			
<b>Valor de Liquidação Forçada:</b>	<b>R\$</b>	<b>2.261.080,00</b>			
<b>Valor do m² para Liq. Forçada:</b>	<b>R\$</b>	<b>1.452,20</b>			
<b>Valor para Locação</b>	<b>R\$</b>	<b>18.906,71</b>			
<b>Valor do m² para Locação:</b>	<b>R\$</b>	<b>12,14</b>			
Data da vistoria:	05/09/2020		Assinatura Avaliador		
Data avaliação:	17/09/2020		CAU Resp.:	A1702262	ART nº:
Data da validade:	17/09/2021		Email	<a href="mailto:space@spacere.com.br">space@spacere.com.br</a>	
Nome Avaliador:	Aline Reis Martins				



CAPA RESUMO.....	3
<b>Objeto</b> .....	5
<b>Finalidade</b> .....	5
<b>Termos da contratação</b> .....	5
Instruções da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.....	6
Instrução nº 516/11, da CVM.....	6
Anexo I da Instrução nº 472/08, da CVM.....	6
<b>Descrição do imóvel</b> .....	7
<b>Avaliando</b> .....	7
<b>Galpão Comercial</b> .....	8
<b>Acabamentos internos</b> .....	8
<b>Quadro de áreas</b> .....	8
<b>Relatório Fotográfico</b> .....	10
<b>Localização</b> .....	14
<b>Descrição do entorno</b> .....	15
<b>Planejamento urbano</b> .....	17
<b>ZONA MISTA 2 (ZM2) – MZ 1</b> .....	17
<b>Mapa de zoneamento</b> .....	17
<b>Documentação do imóvel</b> .....	18
<b>Titulação</b> .....	18
<b>Mercado</b> .....	19
<b>Cenário macroeconômico</b> .....	19
<b>Diagnóstico</b> .....	21
<b>Avaliação</b> .....	22
<b>Metodologia</b> .....	22
<b>Elementos Comparativos</b> .....	24
<b>Mapa de localização – Elementos Comparativos</b> .....	26
<b>MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (CONSTRUÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITÓRIAS)</b> .....	28
<b>Liquidação Forçada</b> .....	30
<b>Valor de Locação</b> .....	30
<b>Encerramento e conclusão final de valor</b> .....	31
<b>Anexo I – Especificação da avaliação</b> .....	32
<b>Anexo II – Documentação recebida</b> .....	33
<b>Anexo II – Premissas, ressalvas e limitações</b> .....	36

## Objeto

O imóvel objeto deste relatório é um Galpão Comercial, localizado no bairro Floresta, no município de Porto Alegre, estado de RS, na região Sul do Brasil.

### Fachada Imóvel



Fonte: NAI Brazil

## Finalidade

A finalidade deste relatório é apurar o Valor Justo para Venda do imóvel (Avaliação Patrimonial) objeto deste relatório.

- Solicitante: Colfax Corporation

## DATAS

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 05 de setembro de 2020 e essa avaliação tem como base a data de referência de 17 de setembro de 2020.

## Termos da contratação

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta “Colfax Corporation”, elaborada pela NAI Brazil para Colfax Corporation

Para fundamentação e suporte desse estudo, a NAI Brazil valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos público, conversas com outros agentes do mercado imobiliário obtidas em consulta realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética mencionados no *RED BOOK* (edição 2014) do RICS – *Royal Institute of Chartered Surveyors* e nas Normas do IVSC – *International Valuation Standards Council*.

É importante salientar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizadas para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto à NAI Brazil. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Esse trabalho é inteiramente atrelado às premissas, ressalvas e limitações encontradas no Anexo III desse relatório.

Destacamos que a NAI Brazil é completamente isenta e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as sociedades controladas pelo cliente e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.

### Instruções da Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Salientamos abaixo os aspectos principais da instrução nº 516/11 e do Anexo I da instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM

#### Instrução nº 516/11, da CVM

Conforme o Artigo 7º da Seção I – Imóveis, do Capítulo II – Critérios Contábeis, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com a Instrução, o valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo que a melhor evidencia do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

Na impossibilidade de se aplicar tal conceito, a instituição administradora deve usar outras informações, contidas no devida Instrução.

#### Anexo I da Instrução nº 472/08, da CVM

Como Elementos de Identificação, serão considerados (i) a identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, (ii) a identificação dos imóveis objetos da avaliação, (iii) a identificação do contratante de seu administrador, e (iv) as datas de referência do presente e da última avaliação realizada dos imóveis.

Já para os Elementos de Avaliação, serão considerados os itens citados no devido documento, até que se atinja a indicação do valor final proposto de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente dos valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos. Todos os Elementos de Responsabilidade, desfecho do devido anexo, também serão observados no Laudo de Avaliação.

## Descrição do imóvel

O imóvel em estudo é um Galpão Comercial composto por terreno, edificação de escritórios e galpão resultantes do Registro de Imóvel nº 134.211 e 120.393.

### Implantação



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

## Avaliando

- Área: 959,42m<sup>2</sup> de terreno;  
1.557,00m<sup>2</sup> de área construída;
- Formato: regular e retangular;
- Frente: 35,00 metros de frente para Rua Cândio Gomes;
- Acesso: ao nível dos logradouros para os quais faz frente;
- Topográfica: Plano em toda sua extensão;
- Condição do solo: aparentemente seco.



## Galpão Comercial

É composto por Edificação e Galpão Comercial conforme descrito abaixo:

Edificação	Áreas
Galpão Comercial	Estrutura de concreto e telhas cimentícias, fechamento lateral em alvenaria convencional, piso industrial em concreto, portões em metal, banheiros, refeitório e escritórios.
Edificação	Pavimentos destinados a escritórios, áreas operacionais e banheiros.

## Acabamentos internos

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Galpão	Comercial	Concreto	Alvenaria com pintura	Telhado
Edificação Escritorio	Recepção / Salas	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Madeira

## Quadro de áreas

Em relação à área do terreno, recebemos as Matrículas 134.211 e 120.393. Para a área construída, recebemos a informação do cliente e pela vistoria no imóvel das quais extraímos as áreas abaixo, considerando o imóvel como um todo:

Descrição	Áreas (m <sup>2</sup> )
Terreno	959,42
Área Construída	1.557,00

Sua Composição conforme consta nas Matrículas abaixo:

Matricula nº 134.211, datada de 25/11/1998.

- 1) Imóvel: O prédio de alvenaria nº 260 da Rua Cândia Gomes, antiga Rua Sete de Abril e o respectivo terreno com 24,36m de frente a dita rua a entestar com terreno à Rua almirante Barroso, com 22,00m de frente, limites pela Rua Cândia Gomes, antiga Rua Sete de Abril, ao norte Inez Piccini Cauduro e filhos, ao sul Pedro Benjamin de Oliveira. Bairro: Floresta. Quarteirão: Ruas Cândia Gomes, Voluntários da Pátria, Almirante Barroso e Santos Dumont.

Matricula nº 120.393, datado de 09/04/1996.

- 2) Imóvel: O prédio de material à Rua Cândia Gomes nº 264, com suas dependências, benfeitorias e o respectivo terreno, que sede 11,00 metros de frente à dita rua e 38,50 metros de extensão de frente ao fundo à entestar com a propriedade que é ou foi de Fortunato Travi, dividindo-se por um lote com dita rua Eltel F. Schroling e pelo outro lado com imóvel do Dr. Fischer.

Em linhas gerais, foram observadas as seguintes características:

Idade Aparente:	25 anos;
Estado de Conservação:	Regular ( C );
Pé-direito livre:	Cerca de 3,50 metros de piso a forro, na maior parte das áreas;
Circulação Vertical:	02 escadas;
Ar Condicionado:	Não possui;
Segurança contra incêndio:	Iluminação de emergência e extintores.
Gerador de emergência:	Não possui;
Segurança predial:	Sim;
Gerenciamento predial:	Iluminação e energia elétrica;
Estacionamento:	Não possui;

## Relatório Fotográfico



Aspecto da região



Aspecto do logradouro



Identificação do logradouro



Identificação do avaliando



Identificação do avaliando



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Sala de escritório



Sala de escritório



Sala de escritório



Sala de escritório



Sala de escritório



Sala de escritório



Sala de escritório



Banheiro





Sala de escritório



Sala de escritório



Banheiro



Copa



Acesso ao escritório



Acesso do galpão



Sala de escritório



Banheiro



Aspecto do galpão



Aspecto do galpão



Aspecto do galpão



Aspecto do galpão



Aspecto do galpão



Aspecto do galpão



Aspecto do galpão



Aspecto do galpão

## Localização

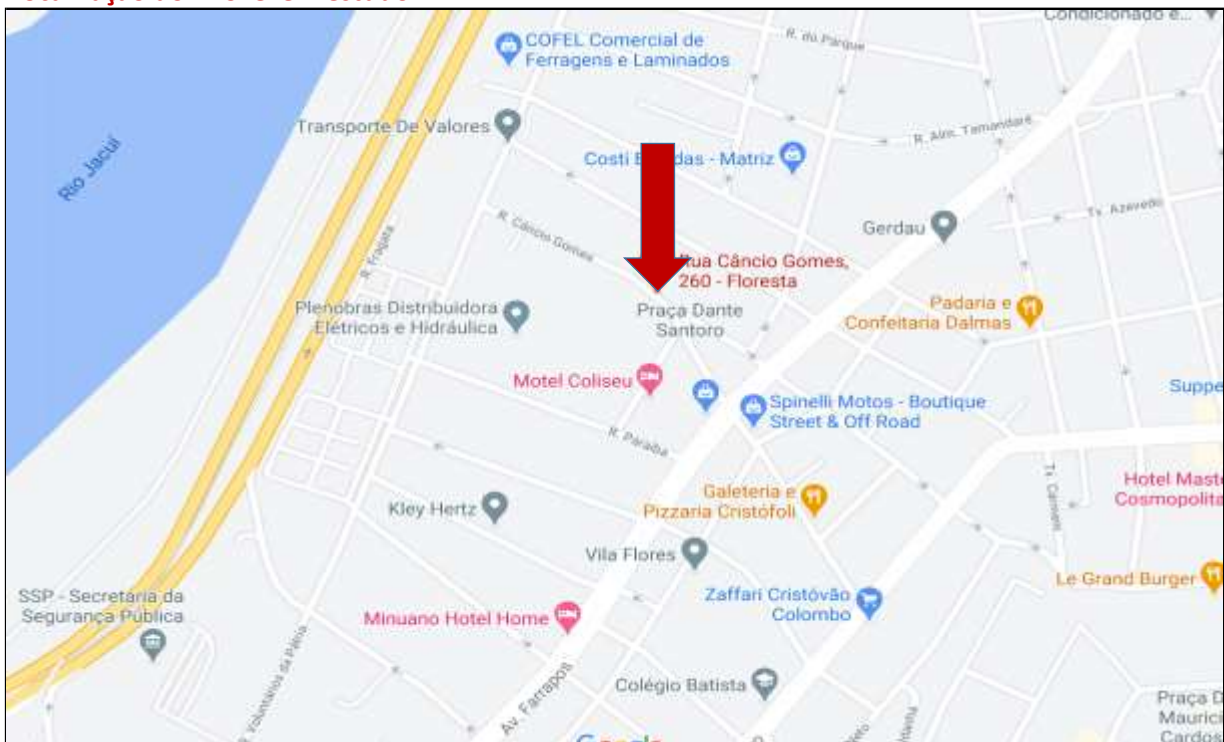
O imóvel em estudo está situado na Rua Câncio Gomes, nº260 e 264, Floresta, Porto Alegre/RS

O local dista cerca de 5 quilômetros do centro da cidade de Porto Alegre, sendo que o acesso a ele pode ser feito rapidamente através de vias de fluxo, como por exemplo: a Avenida Castelo Branco, Avenida Farrapos e Avenida Independência.

Ainda como pontos de referência, podemos citar que o imóvel em estudo dista, aproximadamente:

- 2,2 quilômetros da Rodovia Osvaldo Aranha BR-290;
- 1,5 quilômetros do Shopping Total;
- 2,0 quilômetros da Rodoviária de Porto Alegre;
- 7,3 quilômetros do Shopping Iguatemi Porto Alegre;

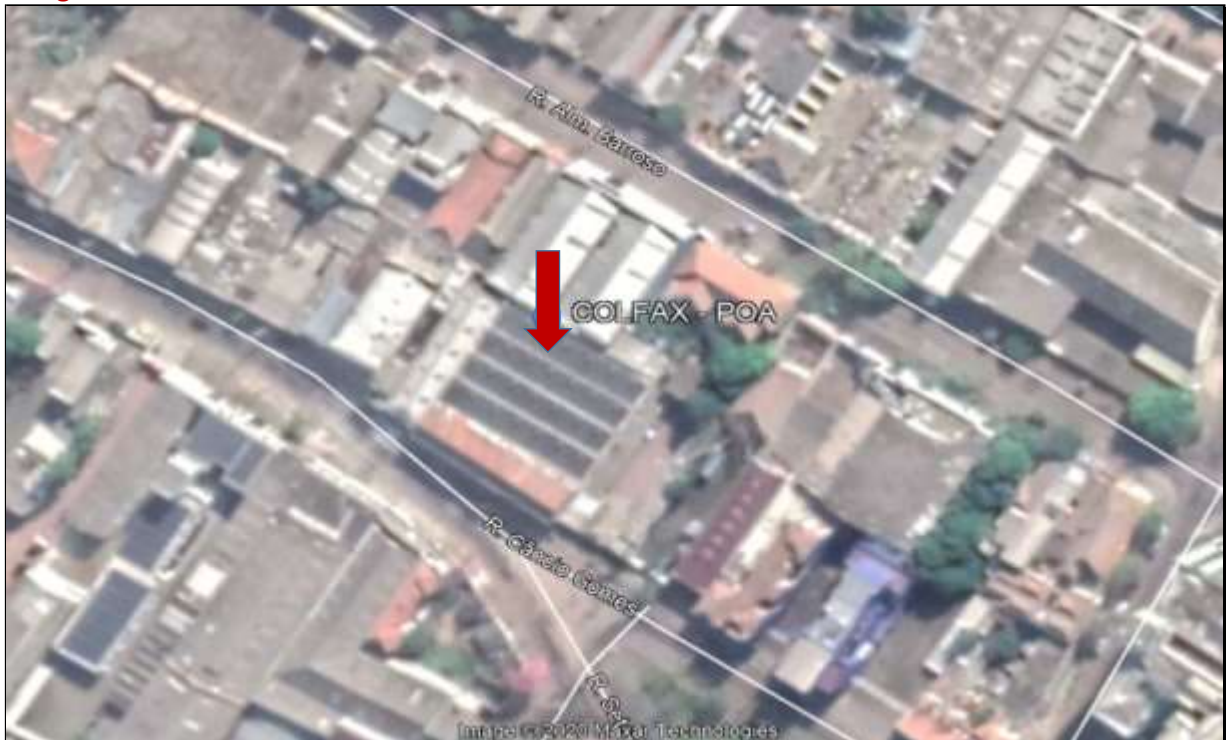
### Localização do imóvel em estudo



Fonte: Google Maps, editado por NAI Brazil



**Imagem da área do imóvel em estudo**

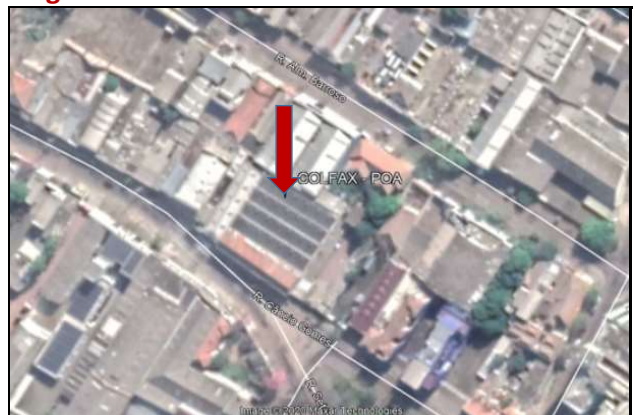


Fonte: Google Maps, editado por NAI Brazil

**Descrição do entorno**

A ocupação do entorno imediato do imóvel é são em sua maioria prédios antigos das décadas de 1950, 1960 e 1970. Atualmente, o Floresta conta com grande variedade comercial, preservando ainda algumas de suas indústrias, mas não deixou de ser residencial. Outro fator importante é a proximidade do bairro com o Centro da capital gaúcha, proporcionando às empresas e aos seus moradores facilidades no manejo e logística. Muitos empreendimentos de grande porte, como o Shopping Total e o Shopping Floresta (em construção), bem como a migração de muitas empresas de médio porte, estão contribuindo de forma significativa para o desenvolvimento do bairro.

**Região ao entorno**



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil



Nas imagens a seguir, é possível observar as características das ruas que circundam o imóvel em estudo, ilustrando as situações elencadas acima:



Acesso a Rodovia BR-290. Fonte: Google Maps.



Shopping Total. Fonte: Google Maps



Rodoviária de Porto Alegre. Fonte: Google Maps

### Infraestrutura e Melhoramentos Públicos

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização.

Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

A via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão dupla, apresentando 02 faixas de rolagem, sem canteiro central.

### Acessos e Transportes

O acesso à principal Avenida é fácil, podendo ser feito em apenas 500 metros do imóvel, com sentido para Centro de Porto Alegre ou sentido Rodovia BR-290. Em Termos de transporte urbano, podemos dizer que há uma quantidade razoável de opção de coletivos com destino ao centro da cidade de Porto Alegre.



Fonte: Google Maps

- **Avenida Farrapos (sent. Centro)**
- **Av. Castelo Branco (sent. Centro)**
- **Avenida Farrapos (sent. BR-290)**

O Aeroporto Internacional Salgado Filho, em Porto Alegre, localiza-se a cerca de 6,0 quilômetros da propriedade, operando apenas com aeronaves de médio porte, sendo atingível em cerca de 11 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

## Planejamento urbano

### ZONA MISTA 2 (ZM2) – MZ 1

Macrozona 1 – Cidade Radiocêntrica: engloba o território compreendido pelo Centro Histórico e sua extensão até a III Perimetral, constituindo a área mais estruturada do Município, com incentivo à miscigenação e proteção ao patrimônio cultural

Art. 32. As Zonas de Uso representam parcelas do território municipal, propostas com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias:

Áreas Miscigenadas – zonas cuja ocupação é estimulada igualmente tanto para atividades residenciais como de comércio, serviços e indústrias, distribuindo-se, com relação ao uso, em diferentes categorias que representam graus de restrição diferenciados quanto ao porte e à variedade de atividades: a) Mista 1 e Mista 2 – zonas de maior diversidade urbana em relação às áreas predominantemente residenciais onde se estimule, principalmente, o comércio varejista, a prestação de serviços e demais atividades compatíveis, que representem apoio à atividade habitacional e ao fortalecimento de centralidades;

Área de Aproveitamento do Lote – 75% a 85%

FAR : 1,9 a 3,0

### Mapa de zoneamento

De acordo com a Lei Complementar n° 775/2015, o imóvel em estudo encontra-se na Zona Mista 2.



## Documentação do imóvel

### Titulação

Conforme consta nas Matrículas nº 134.211 e 120.293

Nº da Matrícula	134.211	120.293
Cartório:	Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre	
Endereço:	Rua Cântico Gomes, 260	Rua Cântico Gomes, 264
Imóvel:	Prédio Comercial	Prédio de material
Subdistrito:	Floresta	
Bairro:	Floresta	
Área do terreno (m²):	535,92	423,50
Área construída (m²):	-	
Índice Cadastral:	-	
Proprietário:	Esab S.A. Ind. E Comércio	

Para fins de cálculo de valor, consideramos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

## Mercado

### Cenário macroeconômico

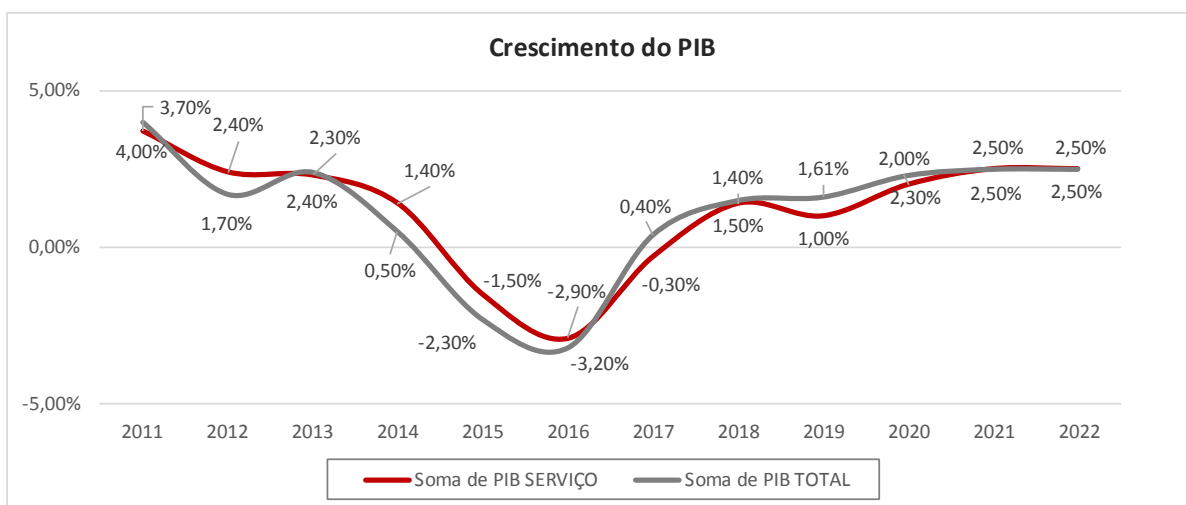
Desde outubro de 2018, o índice aponta empresários confiantes, com valores acima de 50 pontos – fronteira entre confiança e falta de confiança. Segundo a analista da gerência de Estudos Econômicos da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais (Fiemg), Daniela Muniz, fatores como a melhora das perspectivas de crescimento econômico e a conjuntura nacional, com a recuperação gradual do mercado de trabalho, a inflação controlada e os juros mais baixos, vêm contribuindo com a recuperação da confiança dos industriais. *(Fonte: Diário do Comercio – nov/2019).*

Segundo a Confederação Nacional da Indústria (CNI), os empresários se mantêm otimistas. Todos os indicadores de expectativas continuam acima dos 50 pontos. Isso indica que os industriais esperam o aumento da demanda, das exportações, da compra de matérias-primas e do número de empregados nos próximos seis meses. A intenção de investimentos recuou 0,5 ponto em relação a janeiro e ficou em 58,7 pontos neste mês. Apesar da queda, que interrompe uma sequência de quatro altas consecutivas, o índice permanece em patamar elevado. Excetuando o valor de janeiro, o índice é o maior desde fevereiro de 2014, quando alcançou 59,5 pontos. A sondagem foi realizada entre 3 e 12 de fevereiro com 1.915 empresas. Dessas, 763 são pequenas, 673 são médias e 479 são de grande porte. *(Fonte: Valor Econômico – fev/2020).*

De acordo com o Sistema de Expectativas da Bacen, a projeção para o ano de crescimento do PIB para o ano de 2018 vinha sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. No começo do ano de 2020, a expectativa está próxima de 3%, mas tem sido reduzida, estando agora em 1,5%, mesmo assim mostrando crescimento ao compararmos com o ano de 2018.

Por representar cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019), o setor de serviços e comércio é o com a maior participação na economia. Por consequência, o setor em questão apresenta uma curva similar ao PIB Total, acompanhando as tendências do país.

O gráfico abaixo apresenta mais detalhe deste cenário.



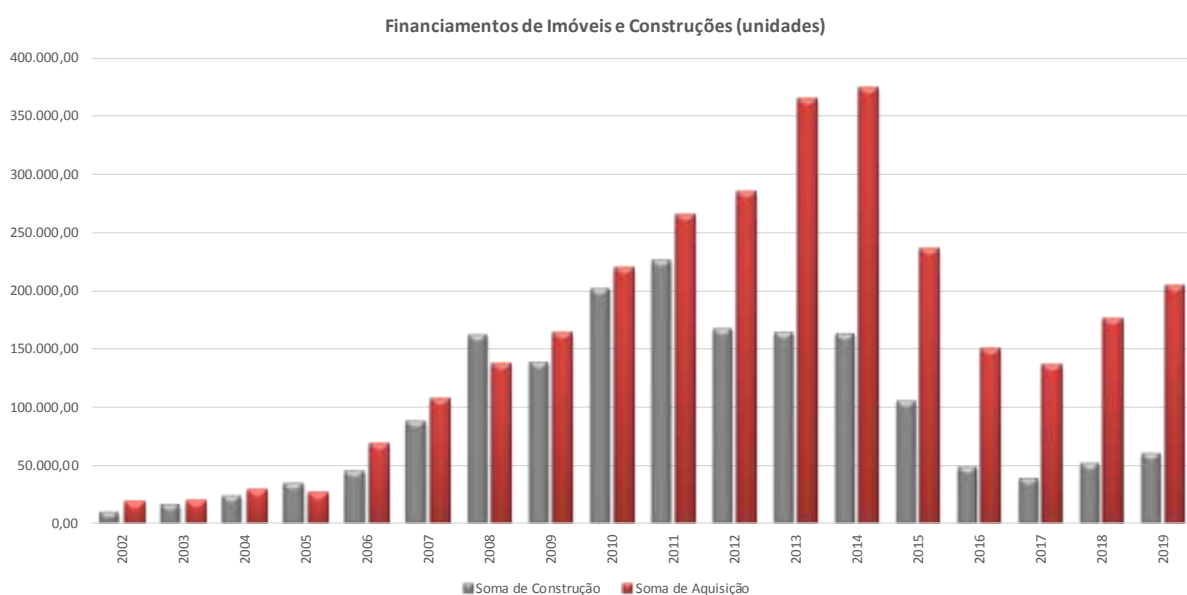
*Fonte: Bacen editado por NAI Brazil*

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com a inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à capacidade de recuperação econômica do Brasil:

- Incertezas eleitorais;
- Um elevado nível de desemprego que ainda demandará uma recuperação mais forte para ser reduzido de forma significativa;
- Não aprovação e incerteza quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos dos setores da economia;
- Fragilidade fiscal junto agravada pela dificuldade do governo, em face do cenário político-econômico desfavorável, para aprovar e implementar com agilidade as medidas previstas de ajuste fiscal.

## Aspectos do Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade econômica. O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução desde 2015. Entre as causas estão a profunda crise econômica, o excesso de oferta de unidades residenciais e, tão importante, a redução significativa de recursos de poupança para o setor;



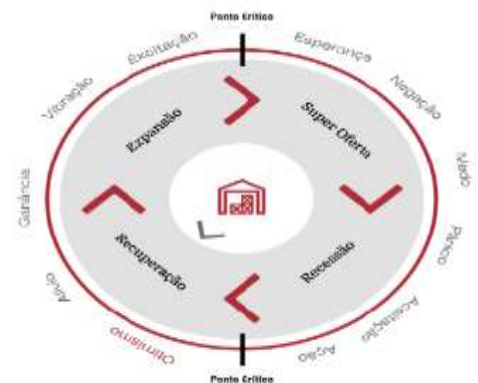
Fonte: ABECIP e Bacen editado por NAI Brazil

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação devido a pandemia Covid19. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível e a revisão do crescimento do PIB são evidências que ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento tanto o mercado imobiliário em geral como o segmento comercial, se encontram no estágio de recuperação.

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: NAI Brazil

## Diagnóstico

Trata-se de um imóvel com boa localização, em bairro industrial da cidade de Porto Alegre, com acesso fácil e rápido à Avenidas de fluxo rápido, Aeroporto e Rodovias. Sua composição é propícia a atividades logísticas e industriais, por conta de seu porte, configuração, layout e estado de conservação.

A situação do mercado imobiliário atual na região, assim como em praticamente todos os bairros da cidade, é estável devido a pandemia do Covid19, com diversos imóveis em oferta e necessidade de concessão de descontos e carência elevados para a viabilização de transações de locação.

A despeito da situação mercadológica atual, o imóvel seria alvo de aquisição de *property companies* e investidores profissionais do mercado imobiliário, que buscam imóveis bem localizados, levando em conta a boa projeção de crescimento do mercado industrial e logístico na região.

## Avaliação

### Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do Valor Justo para Venda do Imóvel, optou-se pela utilização do Método Evolutivo e Método de Quantificação de Custos da Construção, através da utilização de comparativos de terrenos e a avaliação das construções, instalações e benfeitorias.

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Tempo – situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e
- Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

Situação Paradigma						
Informações Básicas						
Endereço:	Rua	Cândio Gomes				Nº 260 e 264
Área Terreno:		959,42	m <sup>2</sup>	Testada:	24,36	Profundidade: 39,39
Topografia:		PLANO		Superfície:	Seca	Múltiplas Frentes: 02 frentes
Área Construída:		1.557,00		Zoneamento:	MISTO	Aproveitamento: 100%

## Método Evolutivo

É utilizado quando se pretende obter o valor do “bem” a partir dos valores de suas partes componentes, por exemplo, na avaliação de um prédio a partir do valor do seu terreno e de suas benfeitorias, onde o terreno possa ser avaliado pelo método Comparativo de Dados de Mercado e suas Benfeitorias pelo seu custo. É importante ressaltar que o total dos valores das partes de um “bem” não resulta necessariamente no seu valor de mercado, razão pela qual faz-se necessária a aplicação do chamado “fator de comercialização” que deve ser definido de forma fundamentada no trabalho.

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparativos nesse trabalho, foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

### Fator Oferta:

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10%

### Fator Localização:

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

### Fator Depreciação:

Para tratar as diferenças de valores oriundas das diferentes idades e estado de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

### Fator Padrão:

O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos e áreas comuns, bem como ao público-alvo ao qual se destina cada produto. Para tal, utilizou-se como parâmetro de avaliação o estudo *Ibape SP – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, 2017*.



## Elementos Comparativos

Comparativo 1



**Endereço:** Avenida Pernambuco, 920 - Navegantes, Porto Alegre - RS  
**Zoneamento:** Zona Mista  
**Preço de Venda:** R\$ 6.000.000,00  
**Testada:** 35,00  
**Área do Terreno m<sup>2</sup>:** 1.467,00 **Padrão Construção:** Normal  
**Topografia:** Plano **Estado Conservação:** Regular  
**Situação:** Meio de quadra **Idade Aparente:** 25 anos  
**Área Construída m<sup>2</sup>:** 1.800,00  
**Superfície:** Seca  
**Informante:** Auxiliadora Predial Parque Germ **Contato:** (51) 99979-4680

Comparativo 2



**Endereço:** Avenida Sertório, 797 - Floresta - Porto Alegre / RS  
**Zoneamento:** Zona Mista  
**Preço de Venda:** R\$ 5.500.000,00  
**Testada:** 60,00  
**Área do Terreno m<sup>2</sup>:** 1.562,00  
**Topografia:** Plano  
**Situação:** Esquina  
**Área Construída m<sup>2</sup>:** -  
**Superfície:** Seca  
**Informante:** Comerlato Imobiliária **Contato:** 51 3357.9430

Comparativo 3



**Endereço:** Rua Beirute, 287 - Navegantes - Porto Alegre / RS  
**Zoneamento:** Zona Mista  
**Preço de Venda:** R\$ 2.118.000,00  
**Testada:** 50,00  
**Área do Terreno m<sup>2</sup>:** 780,00 **Padrão Construção:** Baixo  
**Topografia:** Plano **Estado Conservação:** Ruim  
**Situação:** Esquina **Idade Aparente:** 30 anos  
**Área Construída m<sup>2</sup>:** 720,00  
**Superfície:** Seca  
**Informante:** Comerlato Imobiliária **Contato:** 51 3357.9430

Comparativo 4



**Endereço:** Rua Conde de Porto Alegre, 320 - Floresta - Porto Alegre / RS  
**Zoneamento:** Zona Mista  
**Preço de Venda:** R\$ 2.398.000,00  
**Testada:** 23,00  
**Área do Terreno m<sup>2</sup>:** 759,00 **Padrão Construção:** Baixo  
**Topografia:** Plano **Estado Conservação:** Ruim  
**Situação:** Meio de quadra **Idade Aparente:** 25 anos  
**Área Construída m<sup>2</sup>:** 1.200,00  
**Superfície:** Seca  
**Informante:** Carlos Gomes **Contato:** (51)99522.8295

Comparativo 5



**Endereço:** Rua Félix da Cunha, 523 - Floresta, Porto Alegre / RS  
**Zoneamento:** Zona Mista  
**Preço de Venda:** R\$ 700.000,00  
**Testada:** 10,00  
**Área do Terreno m²:** 300,00  
**Topografia:** Plano  
**Situação:** Meio de Quadra  
**Área Construída m²:** -  
**Superfície:** Seca  
**Informante:** Credito Real Imóveis **Contato:** 51 99691.0271

Comparativo 6



**Endereço:** Avenida Pará, 582 - São Geraldo, Porto Alegre - RS  
**Zoneamento:** Zona Mista  
**Preço de Venda:** R\$ 2.000.000,00  
**Testada:** 50,00  
**Área do Terreno m²:** 800  
**Topografia:** Plano  
**Situação:** Esquina  
**Área Construída m²:** -  
**Superfície:** Seca  
**Informante:** Kafruni Gestão de Ativos Imobiliários **Contato:** (51) 99987-6864

Comparativo 7



**Endereço:** Rua Paraíba, 260 - Floresta, Porto Alegre - RS  
**Zoneamento:** Zona Mista  
**Preço de Venda:** R\$ 730.000,00  
**Testada:** 40,00  
**Área do Terreno m²:** 419,00 **Padrão Construção:** Mínimo  
**Topografia:** Plano **Estado Conservação:** Ruim  
**Situação:** Esquina **Idade Aparente:** 30 anos  
**Área Construída m²:** 419,00  
**Superfície:** Seca  
**Informante:** Barbieri Imóveis Ltda ME **Contato:** (51) 99812-4647

Comparativo 8



**Endereço:** Rua Almirante Barroso, 615 - Floresta, Porto Alegre - RS  
**Zoneamento:** Zona Mista  
**Preço de Venda:** R\$ 2.500.000,00  
**Testada:** 20,00  
**Área do Terreno m²:** 522,00 **Padrão Construção:** Baixo  
**Topografia:** Plano **Estado Conservação:** Regular  
**Situação:** Meio de quadra **Idade Aparente:** 30 anos  
**Área Construída m²:** 522,00  
**Superfície:** Seca  
**Informante:** Predicom **Contato:** (51) 99676-9051



Mapa de localização – Elementos Comparativos



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o **valor unitário de 2.282,35/ m² do terreno**. Esse valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados conforme abaixo:

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Paradigma: Rua		Câncio Gomes		Nº 260 e 264					
Endereço	R\$/ m <sup>2</sup>	F.Oferta	F.Frente	F. Prof	F.Top.	F. Superfície	F. Local	F.Área	V.U. Final
Avenida Pernambuco, 920 - Navegantes, Porto Alegre - RS	3.353,78	0,900	0,910	1,000	1,000	1,000	1,000	1,055	2.911,30
Avenida Sertório, 797 - Floresta - Porto Alegre / RS	3.521,13	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	1,063	2.734,28
Rua Beirute, 287 - Navegantes - Porto Alegre / RS	2.715,38	0,900	0,840	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	1.929,56
Rua Conde de Porto Alegre, 320 - Floresta - Porto Alegre / RS	2.368,91	0,900	1,010	1,000	1,000	1,000	1,000	0,943	2.032,03
Rua Félix da Cunha, 523 - Floresta, Porto Alegre / RS	2.333,33	0,900	1,190	1,000	1,000	1,000	1,000	0,865	2.214,97
Avenida Pará, 582 - São Geraldo, Porto Alegre - RS	2.500,00	0,900	0,840	1,000	1,000	1,000	1,150	0,956	2.127,57
Rua Paraíba, 260 - Floresta, Porto Alegre - RS	1.642,24	0,900	1,190	1,000	1,000	1,000	1,100	0,902	1.761,24
Rua Almirante Barroso, 615 - Floresta, Porto Alegre - RS	4.289,27	0,900	1,050	1,000	1,000	1,000	0,800	0,810	2.547,83
Média Aritmética									2.282,35
Limite superior = + 30%									2.967,06
Limite inferior = - 30%									1.597,65
Amostra fora da média									não há
Média Saneada									2.282,35
Desvio Padrão									406,64
Coeficiente de Variação									17,82%
Número de Elementos Saneados									8
Número Total de Elementos									8
t de Student									1,415
Resultado	217,48	Intervalo de Confiança			Inferior	2.064,87		-19,06%	
					Superior	2499,83		19,06%	
Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )									2.282,35

Área de Terreno (m<sup>2</sup>)

959,42

Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>)

R\$ 2.282,35

Valor do Terreno (R\$)

**R\$ 2.189.732,24**

Valor Estimado de Mercado do terreno = R\$ 2.190.000,0

(Dois milhões Cento e Noventa Mil Reais)

## MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (CONSTRUÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS)

O custo de reedição da benfeitoria pelo Método da Quantificação de Custo (custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas). Como segue, o imóvel é dividido em duas partes:

O terreno, com seu Valor do Terreno (VT) determinado através do Método Comparativo Direto de dados de Mercado, obtido através de levantamento amostral de terrenos vendidos ou à venda no mercado em análise; O Custo de Reedição da Benfeitoria (CB), determinado através da aplicação do método comparativo direto de custo ou método da quantificação de custo; Visando obter o valor de mercado deve se associar ao valor obtido (VT + CB) a um fator de comercialização.

Segundo a NBR 14653-2:2011, seu item 8.3.1.1 indica a execução das etapas que seguem para a estimação dos custos das benfeitorias:

a) Vistoria: possui como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, determinação do seu padrão construtivo, tipologia, o estado de conservação e sua idade aparente. Conforme Dantas (2005), é importante dispor de documentação a respeito do imóvel, tais como: plantas, matrículas, escrituras e outros, de modo a permitir a confrontação da realidade existente “In Loco” com os documentos existentes.

b) Cálculo da área equivalente de construção. Na NBR 14653-2:2011, para a aplicação do método da quantificação do custo é preciso determinar a área equivalente de construção.

c) Estimação do Custo de Construção Para a estimação do custo de construção, a NBR 14653-2:2011, determina a aplicação da fórmula que segue:

$$C = \left[ CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:

**C** - é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

**CUB** - é o custo unitário básico;

**OE** - é o orçamento de elevadores;

**OI** - é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos etc;

**OFe** - é o orçamento de fundações especiais;

**OFd** - é o orçamento de fundações diretas;

**S** é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

**A** - é a taxa de administração da obra;

**F** - é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período de construção;

**L** - é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construção;

d) Depreciação Física

De acordo com a ABNT NBR 14653-2:2011, em seu item 8.3.1.3, a depreciação física pode ser realizada através de forma analítica, por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel a sua condição de novo – ou por intermédio de aplicação de um coeficiente de depreciação, considerando sua idade e estado de conservação.

e) O Fator de Comercialização pode ser maior ou menor que 1(um), indicando a adequação e o aproveitamento das benfeitorias à vocação do terreno e ao mercado, considerando-se aspectos de liquidez, local analisado, tipologia do imóvel, desempenho e tendências mercadológicas.

Foram considerados os valores do m<sup>2</sup> da construção conforme CUB/m<sup>2</sup> - Sinduscon RS



**PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO**

CUB/RS do mês de AGOSTO/2020 - NBR 12.721 - Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m <sup>2</sup>	Variação %	
				Mensal	Anual / 12 meses
<b>RESIDENCIAIS</b>					
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	1.530,33	1,23	3,20
	Normal	R 1-N	1.950,94	1,58	3,43
	Alto	R 1-A	2.480,44	1,21	4,30
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	1.416,12	1,29	3,07
	Normal	PP 4-N	1.864,38	1,35	4,04
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.347,00	1,46	3,74
	Normal	R 8-N	1.829,83	1,39	3,88
	Alto	R 8-A	2.014,59	1,45	4,54
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	1.587,16	1,42	3,94
	Alto	R 16-A	2.060,94	1,59	4,44
RS (Projeto de Interesse Social)		RS	1.109,35	0,37	3,50
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	1.811,33	0,83	2,07
<b>COMERCIAIS</b>					
CAL - 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	1.978,00	1,88	5,44
	Alto	CAL 8-A	2.206,49	1,97	6,07
CSL - 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	1.812,37	1,81	3,86
	Alto	CSL 8-A	1.863,92	1,50	4,28
CSL - 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	2.161,36	1,86	4,00
	Alto	CSL 16-A	2.493,33	1,59	4,44
GI (Galpão Industrial)		GI	846,61	1,80	3,49

### Cálculo para Quantificação de Custo da Construção

Valores das Construções															
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> )	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m <sup>2</sup> )	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)	
	GI	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb	
Galpão	845,61	Galpão médio máximo	1,871	1.557,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	C	26,40%	0,558	0,6461	1.591.608,93	
				Área construída	1.557,00									Valor das Construções e Benfeitorias	R\$ 1.591.608,93
												Valor do m <sup>2</sup> Construído	R\$ 1.022,23		

Valor de Mercado para a construção = R\$ 1.592.000,00

(Um milhão Quinhentos e Noventa e Dois Mil Reais).

#### DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor do Terreno (R\$)	R\$	2.189.732,24
Valor da Construção (R\$)	R\$	1.591.608,93
<b>TOTAL (R\$)</b>	<b>R\$</b>	<b>3.781.341,17</b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>	<b>R\$</b>	<b>2.428,61</b>

Valor Estimado do Imóvel = R\$ 3.781.000,00

(Três milhões Setecentos e Oitenta e Um Mil Reais).

## Liquidação Forçada

Para efeito de liquidação forçada calculou-se um deságio adicional sobre o valor de mercado, conforme memória de cálculo a seguir

Valores	Área Privativa (m²)	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	1557,00	2.428,61	3.781.341,17

Cálculo do valor de liquidação forçada			
Despesas fixas:	0,25% a.m.		3,04% a.a.
IPTU	0,10% a.m.		
Manutenção	0,10% a.m.		
Administração	0,05% a.m.		
Condomínio	0,00% a.m.		
Despesas financeiras: (1+Tx Selic/1+Inflação)-1:	0,49% a.m.		2,62% a.a.
Taxa SELIC			3,50% a.a.
Inflação média (IPCA/FIPE 12m)			3,00% a.a.
Despesas totais: (Desp. Financeiras + Desp fixas):	0,735% a.m.		5,66% a.a.
Tempo de absorção no mercado:	48		
Valor de mercado:		R\$	3.781.341,17
<b>Valor de liquidação forçada: ((Vmerc min)/(1+Desp. totais))^tempo:</b>		<b>R\$</b>	<b>2.261.080,00</b>
<b>Valor do m² para Liquidação Forçada</b>		<b>R\$</b>	<b>1.452,20</b>

## Valor de Locação

Para o cálculo do valor final de locação adotou-se uma taxa de renda de 0,50% ao mês, aferida no mercado local, face a situação e cenário estudado sobre a presente hipótese. A taxa foi aplicada sobre o valor de mercado de venda final do imóvel, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Valores	Área M²	Unitário	Total
<b>Mercado</b>	<b>1557</b>	<b>R\$ 2.428,61</b>	<b>R\$ 3.781.341,17</b>
<b>Locação</b>	<b>Taxa Renda</b>	<b>0,50%</b>	<b>R\$ 18.906,71</b>
<b>Valor do m² para locação</b>			<b>R\$ 12,14</b>

## Encerramento e conclusão final de valor

Em 17 de Setembro de 2020, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos o seguinte valor para o imóvel em estudo

DEMONSTRATIVO DE VALORES PARA O EMPREENDIMENTO			
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	R\$	3.781.000,00	(três milhões, setecentos e oitenta e um mil reais)
VALOR DO M <sup>2</sup> PARA VENDA DO IMÓVEL	R\$	2.428,61	(dois mil, quatrocentos e vinte e oito reais e sessenta e um centavos)
VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$	2.261.080,00	(dois milhões, duzentos e sessenta e um mil e oitenta reais)
VALOR DE MERCADO DO M <sup>2</sup>	R\$	1.452,20	(um mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e vinte centavos)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	R\$	18.906,71	(dezoito mil, novecentos e seis reais e setenta e um centavos)
VALOR DO M <sup>2</sup> PARA LOCAÇÃO	R\$	12,14	(doze reais e quatorze centavos)

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

NAI BRAZIL CREA N° 2617540588



Aline Reis Martins  
Responsável Técnico - CAU A1702262



## Anexo I – Especificação da avaliação

De acordo com item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, conforme segue:

- **Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.
- **Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para o Método Evolutivo, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II 0,50 a 2,00	2
<b>Total:</b>			<b>8</b>

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :</b>			<b>II</b>

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	<=40%	<=50%
<b>Intervalo de confiança:</b>			<b>19,06%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO :</b>			<b>III</b>

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando idade, estado e vida útil.	2
<b>Total:</b>			<b>6</b>

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo ou evolutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Justificado	2
<b>Total:</b>			<b>6</b>


Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :</b>			<b>II</b>

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :</b>			<b>II</b>

## Anexo II – Documentação recebida






Recebemos as matrículas (134.211 e 120.393) que compõem o imóvel em análise. Havendo necessidade, este documento encontra-se disponível na íntegra para consulta em nossos arquivos.

Matricula 134.211


**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**  
**PORTO ALEGRE**  
 www.lamanapaiva.com.br  
 João Pedro Lamana Paiva  
 Registrador

Página 1 de 3

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:

134.211 MATRÍCULA		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE</b> <b>LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL</b>	 MATRÍCULA
PORTO ALEGRE, 25 de novembro de 1998		1	134.211
<p><b>Imóvel:</b> O prédio de alvenaria nº 260 da rua Cância Gomes, antiga rua Sete de Abril e o respectivo terreno com 24,36m de frente a dita rua a entestar com terreno à rua Almirante Barroso, com 22,00m de frente, limites pela rua Cância Gomes, antiga rua Sete de Abril, ao norte Inez Piccini Cauduro e filhos, ao sul Pedro Benjamin de Oliveira.- Bairro: Floresta.- Quarteirão: Ruas Cância Gomes, Voluntários da Pátria, Almirante Barroso e Santos Dumont.-</p> <p><b>Proprietário:</b> Eitel Fritz Schmeling.-</p> <p><b>Origem:</b> 3.AA fs.294 nº 16.290 datada de 10.03.1936.-</p> <p><b>Protocolo nº</b> 504.820 de 03.11.1998.-</p> <p><b>URE=0,50</b> A esc.autorizada: </p>			
<p><b>R.1/134.211</b> 25 de novembro de 1998.-</p> <p><b>Compra e Venda:</b> Escritura pública lavrada em 27.08.1986, no 2º Tabelionato desta Capital, aditada e re-ratificada por outra lavrada em 16.11.1998 no mesmo Tabelionato.-</p> <p><b>Transmitente:</b> Espólio de Eitel Fritz Schmeling, CPF nº 001.053.330-34, autorizado por Alvarás Judiciais expedidos em 20.08.1986, de nºs.430 e 431/86, pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões desta Capital, os quais ficaram arquivados no 2º Tabelionato desta Capital.-</p> <p><b>Adquirente:</b> Esab S/A. - Indústria e Comércio, com sede em Contagem, Minas Gerais, CGC nº 29.799.921/0005-71.-</p> <p><b>Valor:</b> Cr\$2.884.000,00, com outro imóvel.-</p> <p><b>Protocolo nºs.</b> 504.820 de 03.11.1998 e 505.824 de 19.11.1998.-</p> <p><b>URE=2,00</b> A esc.autorizada: </p>			
<p><b>Av.2/134.211</b> 07 de abril de 1999.-</p> <p><b>Número do CGC:</b> Conforme requerimento datado de 30.03.1999, o número do CGC da Esab S.A. Indústria e Comércio no R.1 da presente matrícula é o de sua filial nesta Capital, e o número do CGC da matriz em Contagem Minas Gerais é 29.799.921/0001-48.-</p> <p><b>Protocolo nº</b> 512.339 de 30.03.1999.-</p> <p><b>URE=1,00</b> A escr.autorizada: </p>			
<p><b>R.3/134.211</b> 07 de abril de 1999.-</p> <p><b>Integralização de Capital:</b> Requerimento datado de 30.03.1999; Alteração Contratual datada de 25.08.1998, arquivada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 13.10.1998, sob nº 1683125.-</p> <p><b>Transmitente:</b> Esab S.A. Indústria e Comércio, com sede em Contagem/MG, CGC nº 29.799.921/0001-48.-</p> <p><b>Adquirente:</b> Tubarc - Arames Tubulares Ltda., com sede em Contagem/MG, CGC nº 66.346.172/0001-20.-</p> <p><b>Valor:</b> R\$198.883,75, com outro imóvel.- <b>Avaliação:</b> R\$365.000,00.-</p> <p><b>Protocolo nºs</b> 510.624 de 01.03.1999 e 512.339 e 512.340 de 30.03.1999.-</p>			
CONTINUA NO VERSO			

Continuar na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE		PL.	MATRÍCULA
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		1V	134.211
URE:100,00	A escr. autorizada: <i>[assinatura]</i>		
R.4/134.211	09 de novembro de 1999.- Incorporação de Ben: Protocolo de Justificação de Incorporação datada de 29.05.1999, arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 26.07.1999 sob nº 1.790.430.- Transmitente: Tubarc - Aracos Tubulares Ltda., com sede na cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, CNPJ nº 66.346.172/0001-20.- Adquirente: Esab S.A. Indústria e Comércio, com sede no Município de Contagem, Minas Gerais, CNPJ nº 29.799.921/0001-48.- Valor: R\$285.000,00.- Avaliação: R\$390.000,00.- Protocolo nº 524.611 de 28.10.1999.- URE=100,00 A escr. autorizada:		
Av.5/134.211	12 de julho de 2002. Notícia de Penhora: A presente averbação é para noticiar a existência de Penhora nos termos do Provimento 18/96 - CGJ devolvida para cumprimento de diligências e oriunda do Processo nº 53117.029/00-1 da 29ª Vara do Trabalho desta Capital. Protocolo: nº 576823 e 576824 de 04/07/2002. URE=1,00 Registradora Substituta <i>[assinatura]</i>		
R.6/134.211	29 de agosto de 2002.- Penhora: Ofício nº 769/02, datado de 20.08.2002, do Exmo. Sr. Dr. Juiz do Trabalho da 29ª Vara do Trabalho desta Capital, Justiça do Trabalho da 4ª Região, extraído do Processo nº 53117.029/00-1 Reclamatória, que Joaquim Antonio da Silveira Netto move contra Esab S/A Indústria e Comércio.- Auto de Penhora e Avaliação datado de 06.02.2002.- Proprietária do Imóvel: Esab S.A. Indústria e Comércio, com sede no Município de Contagem, Minas Gerais, CNPJ nº 29.799.921/0001-48.- R\$: Esab S/A Indústria e Comércio, com sede nesta Capital, CGC nº 29.799.921/0005-71.- Autor: Joaquim Antonio da Silveira Netto, brasileiro, casado, domiciliado em Estância Velha, Canoas-RS, CTPS 05662/406.- Valor da dívida: R\$61.633,14.- Protocolo nºs 579.777 e 579.778 de 21.08.2002.- URE=18,70 A escr. autorizada:		
Av.7/134.211	09 de outubro de 2009.- Cancelamento de Penhora: Conforme Ofício nº 554/09 de 25.09.2009 da 29ª Vara do Trabalho desta Capital, extraído do Processo nº 00469.029/97-8, foi determinado o cancelamento de penhora, objeto do R.6 e Av.5 da presente matrícula.- Protocolo nº 722.799 de 02.10.2009.- Emols.: R\$150,20.- SELD-SDFNR nº 0469.07.0800003.04748-R\$6,00.- CONTINUA A FOLHA Nº		

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE		PL.	MATRÍCULA
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		2	134.211
134.211	PORTO ALEGRE, 09 de outubro de 2009		
Continuação da folha 01 verso da matrícula nº 134.211.-			
A escr. autorizada: <i>[assinatura]</i>			
CONTINUA NO VERSO			

NADA MAIS CONSTAVA O RETERNO E VERDADE E DOU FE.  
Porto Alegre, 5 de maio de 2005, às 12:06:14.  
Tudo bem, JM  
Código Matriculada: 134.211 - Código: 0214.00.000001.000001.000001  
Número de série e modelo de 2012: 000001.000001.000001.000001  
Processamento eletrônico de dados: 000001.000001.000001.000001.000001

*[assinatura]*  
Registrador Substituto Escrivão Autorizado(a)

Matricula 120.393

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA  
PORTO ALEGRE  
www.laranapalva.com.br  
João Pedro Laraná Palva  
Registrador

Página 1 de 2

CERTIFICO, usando a facilidade 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:

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

PORTO ALEGRE, 09 de Abril de 1998, às 15 h 55, s. 120.393

**Imóvel:** O prédio de metragem 5 sua Cêncio Gomes nº 264, com suas dependências, sanitárias e o respectivo terreno, lot nº 1702 da Franca 5 situada em 374,50 m², situado à Franca do Fundo, e apresentar sua regularidade que é da Lei de Postos e Telas, nº 1.300 em vigor em 1961 com dita de Titei F. Schaeffling e filho, proprietário: Titei Frits Schaeffling e filho.  
Origem: 3-28 Fls. 160 nº 17.413 datada de 04.12.1936.-  
a sec. autorizada.

**URE=0,50**

**R.1/120.393** 25 de novembro de 1998.-  
**Compra e Venda:** Escritura pública lavrada em 27.08.1986, no 3º Tabelionato desta Capital, e imóvel descrito no presente matricula sob-se localizada no Bairro Floresta e o quarteirão 6 formado pelas Ruas Cêncio Gomes, Voluntários da Pátria, Almirante Barroso e Santos Dumont.-  
Protocolo nº 504.800 de 03.11.1998.-  
a sec. autorizada.

**R.2/120.393** 25 de novembro de 1998.-  
**Compra e Venda:** Escritura pública lavrada em 27.08.1986, no 3º Tabelionato desta Capital, editada e re-ratificada por outra lavrada em 16.11.1998 no mesmo Tabelionato.-  
Transmitente: Espólio de Titei Frits Schaeffling, CPF nº 001.053.330-34, autorizado por alvarás judiciais expedidos em 20.08.1986, de nºs.430 e 431/86, pelo Esmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões desta Capital.-  
Ficaram arquivados no 2º Tabelionato desta Capital.-  
Adquirente: Esab S/A. - Indústria e Comércio, com sede em Contagem, Minas Gerais, CGC nº 29.799.921/0005-71.-  
Valor: Cr\$2.884.000,00, com outro imóvel.-  
Protocolo nºs.504.820 de 03.11.1998 e 505.824 de 19.11.1998.-  
a sec. autorizada.

**R.3/120.393** 07 de abril de 1999.-  
**Número do CBC:** Conforme requerimento datado de 30.03.1999, o número do CBC da Esab S.A. Indústria e Comércio no R.1 de presente matricula é o de sua filial nesta Capital, e o número do CBC da matriz em Contagem Minas Gerais é 29.799.921/0001-50.-  
Protocolo nº 512.339 de 30.03.1999.-  
a sec. autorizada.

**R.4/120.393** 07 de abril de 1999.-  
**Integralização de Capital:** Requerimento datado de 30.03.1999, alteração contratual datada de 25.08.1998, arquivada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 13.10.1998, sob nº 1683125.-

CONTINUA NA PRÓXIMA FOLHA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA  
PORTO ALEGRE  
www.laranapalva.com.br  
João Pedro Laraná Palva  
Registrador

Página 1 de 3

CERTIFICO, usando a facilidade 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:

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

PORTO ALEGRE, 25 de novembro de 1998, às 15 h 55, s. 154.211

**Imóvel:** O prédio de alvenaria nº 260 da rua Cêncio Gomes, antiga rua Sete de Abril e o respectivo terreno com 24,50m de frente e 22,00m de frente, limites pela rua Cêncio Gomes, antiga rua Sete de Abril, ao norte Inês Piccini Cauduro e filhos, ao sul Pedro Benjamin de Oliveira.- Bairro: Floresta.- Quarteirão: Ruas Cêncio Gomes, Voluntários da Pátria, Almirante Barroso e Santos Dumont.-  
Proprietário: Titei Frits Schaeffling.-  
Origem: 3-28 Fls. 160 nº 16.290 datada de 10.03.1936.-  
Protocolo nº 504.820 de 03.11.1998.-  
URE=0,50  
a sec. autorizada.

**R.1/154.211** 25 de novembro de 1998.-  
**Compra e Venda:** Escritura pública lavrada em 27.08.1986, no 3º Tabelionato desta Capital, editada e re-ratificada por outra lavrada em 16.11.1998 no mesmo Tabelionato.-  
Transmitente: Espólio de Titei Frits Schaeffling, CPF nº 001.053.330-34, autorizado por alvarás judiciais expedidos em 20.08.1986, de nºs.430 e 431/86, pelo Esmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões desta Capital.-  
Ficaram arquivados no 2º Tabelionato desta Capital.-  
Adquirente: Esab S/A. - Indústria e Comércio, com sede em Contagem, Minas Gerais, CGC nº 29.799.921/0005-71.-  
Valor: Cr\$2.884.000,00, com outro imóvel.-  
Protocolo nºs.504.820 de 03.11.1998 e 505.824 de 19.11.1998.-  
a sec. autorizada.

**R.2/154.211** 07 de abril de 1999.-  
**Número do CBC:** Conforme requerimento datado de 30.03.1999, o número do CBC da Esab S.A. Indústria e Comércio no R.1 de presente matricula é o de sua filial nesta Capital, e o número do CBC da matriz em Contagem Minas Gerais é 29.799.921/0001-50.-  
Protocolo nº 512.339 de 30.03.1999.-  
a sec. autorizada.

**R.3/154.211** 07 de abril de 1999.-  
**Integralização de Capital:** Requerimento datado de 30.03.1999, alteração contratual datada de 25.08.1998, arquivada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 13.10.1998, sob nº 1683125.-  
Transmitente: Esab S.A. Indústria e Comércio, com sede em Contagem/MG, CGC nº 29.799.921/0001-50.-  
Adquirente: Tuberc Araras Tubularas Ltda., com sede em Contagem/MG, CGC nº 66.346.172/0001-20.-  
Valor: R\$198.883,75, com outro imóvel.- Avaliação: R\$365.000,00.-  
Protocolo nºs 510.624 de 01.03.1999 e 512.339 e 512.340 de 30.03.1999.-

CONTINUA NA PRÓXIMA FOLHA



## Anexo II – Premissas, ressalvas e limitações

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:
  - a) O título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;
  - b) O imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
  - c) Que o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
  - d) O empreendimento, as estruturas e equipamento estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual, federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionadas ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;
  - e) Não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;
  - f) O empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, objeto ou sujeito a tombamento ou desapropriação;
  - g) Não há benfeitorias efetuadas por locatários que passam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;
  - h) A atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autorizadas competentes;
  - i) Não há processos judiciais, extrajudiciais, administrativos, e/ou inquéritos que afetem o imóvel, a propriedade ou seu uso;
  - j) Se o caso, os ocupantes ou inquilinos estão e serão solventes e cumprem as obrigações contratuais, em especial mas não se limitando ao pagamento em dia de alugueis ou rendas;
  - k) Não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.
2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanístico, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.
4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da NAI Brazil. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a NAI Brazil não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.
6. A NAI Brazil reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.

7. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a NAI Brazil não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
8. Os avaliadores da NAI Brazil declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto estudo a serem analisados.
9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A NAI Brazil não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
10. Este relatório não poderá ser publicado sem prévia autorização por escrito da NAI Brazil sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
11. Lembramos, ainda que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
12. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.