Avaliação Pericial
Técnico de Avaliação Mercadológica

Conforme Lei 6530/78, Resolução COFECI 1066/2007
Ato Normativo 001/2011 e ABNT- NBR 14653-2



Imovel avaliando

PARECER DE AVALIAÇÃO Nº 020/2024

Endereço do imóvel: Rua Claudino Gazzi, nº 215

Bairro São Luís

Canoas/RS

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383
Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

PARECER DE AVALIAÇÃO Nº 020 / 2024

Em atendimento à solicitação do proprietário, Sr Sandro Mori Gazzi, EU**, Paulo Cleóbis Mombach**, CPF 512.119.550-87, RG 7023154623, brasileiro, Corretor de Imóveis CRECI nº 68383, inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis nº 038328, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS passei a proceder à avaliação do imóvel localizado a Rua Claudino Gazzi, nº 215, Bairro São Luís, em Canoas – RS.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f



Figura 3Vista Frontal do Prédio

VISTA FRONTAL DO TERRENO E PAVILHÕES

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

1.	Solicitante	05
1.1	Do Solicitante	05
1.2	Categoria do Imóvel	05
1.3	Objetivo	05
1.4	Finalidade	05
1.5	Data da Vistoria	05
1.6	Do Prazo da Validade	05
2.	Da Competência	06
3.	Das Preliminares	07
4.	Identificação e Caracterização do Imóvel	08
5.	Conceito de Valor	09
6.	Condições e Limitações	12
6.1	Identificação e Caracterização da Região do Imóvel	13
7.	Vistoria	35
8.	Definição de Estado de Conservação	42
9.	Metodologia e Critérios de Avaliação	43
9.1.	Método Evolutivo	43
9.2.	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	45
9.3.	Especificação da Avaliação	46
10.	Coleta de Dados	47
11.	Conclusão	73
12	Memória de Cálculo	75
12.	Declaração de conformidade com o código de ética	79
13.	Termo de encerramento	80
	Anexo 1 - Documentação	81
	Anexo 2 – Memória de Cálculo Infer - 32	93

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

1 – **SOLICITANTE(S)**

1.1 – Proprietário, conforme abaixo:

Sandro Mori Gazzi

1.2 – CATEGORIA DO IMÓVEL:

Terreno e Pavilhão - Imóvel Residencial Urbano

1.3 – OBJETIVO:

Determinar Valor de Mercado

1.4 – FINALIDADE:

Estabelecer um Preço de Venda

1.5 - DATA DA VISTORIA:

18 de Agosto de 2024

1.6 – DO PRAZO DE VALIDADE:

180 (Cento e Oitenta Dias)

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

2 – DA COMPETÊNCIA:

– O subscrito é inscrito no **CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS** sob **Nº 38328** e possuidor de **CERTIFICADO DO CURSO NACIONAL DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**, o que lhes confere comprovada especialização na matéria.

– Para que não reste dúvida quanto a competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o **PTAM**, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis para a avaliação de imóveis.

– Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado legalmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

3. PRELIMINARES

- O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscrito, devidamente inscrito no CRECI-RS, sob nº 68383, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

- A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de avaliadores.

- Os imóveis, objetos de estudo desse **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM**, estão devidamente registrados na matrícula nº 77.775 junto ao Registro de Imóveis de Canoas/RS, Livro nº 2 – REGISTRO GERAL.

- Em atenção à solicitação do proprietário do imóvel descrito na matrícula acima mencionada, foi elaborada avaliação com o objetivo de estabelecer preço de venda do imóvel localizado na Rua Claudino Gazzi– Nº 215 – Terreno com benfeitorias – Bairro São Luís – Canoas/RS.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

BAIRRO: SÃO LUÍS

Os imóveis NÃO ESTÃO AVERBADOS EM SUA TOTALIDADE, sendo que a maioria das benfeitorias não constam na matrícula.

IMÓVEL: Parte do designado Lote Nº 03, na Rua ¨A¨, da quadra 02 do Parque Agro Industrial Igara , na Zona Urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pelas ruas: ¨A¨ e Berto Cirio, possuindo a área superficial de 3.037,50m(três mil trinta e sete metros e cinquenta centímetros), confrontando: ao LESTE, onde faz frente, na extensão de 67,50m(sessenta e sete metro e cinquenta centímetros), no alinhamento com a rua A; ao OESTE, onde faz fundos, na extensão de 67,50m(sessenta e sete metros e cinquenta centímetros), com terras que são ou foram de propriedade de Zilda Velho Dexheimer Arnt; ao NORTE na extensão de 45m(quarenta e cinco metros),de frente ao fundo, com o denominado lote 03-F, que é ou foi de propriedade de Roberto Ferreira Pansera, Liani Bratz e Ricardo Brandalise; e ao SUL, na extensão de 45m(quarenta e cinco metros), de frente ao fundo, com o denominado lote 03-J, que também é ou foi de propriedade de Roberto Ferreira Pansera, Liani Bratz e Ricardo Brandalise. Dista 145m9 cento e quarenta e cinco metros) da Rua Bento Círio. **PROPRIETÁRIO: SANDRO MORI GAZZI**, brasileiro, empresário, CPF 399.166.690-15, casado pelo regime da separação total de bens, com CARMEM CRISTINA GAZZI, residente na Rua Liberdade nº 362, na cidade de Canoas/RS.

Av-1-77.775. xxxx

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Av-2-77.775 – Certifico conforme requerimento assinado por SANDRO MORI GAZZI, datado de 09-06-2004 e apresentação da Certidão de Propriedade nº 3910, datado de 24-05-2004, passada pela Prefeitura Municipal de Canoas/RS, que sobre o terreno constante da matrícula acima, foi construído um **prédio de alvenaria** com a área de 580m² (quinhentos e oitenta metros quadrados), lançado em 12-02-1999, sob o nº 225 da Rua ¨A¨, do Parque Agro Industrial Igara. **Valor da Construção:** R$ 20.000,00 (vinte mil reais). Deixa de ser apresentada a CND/INSS referente a construção acima averbada, nos termos v. Acórdão 3º Câmara Cível Tribunal de Justiça.

5 – CONCEITO DE VALOR:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

*“**valor de mercado:** quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;

✓ inexistência de influências externas;

✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;

✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

*"**5.2 – Valor de Mercado** – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação."*

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

5.1 - CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

Neste trabalho computo como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

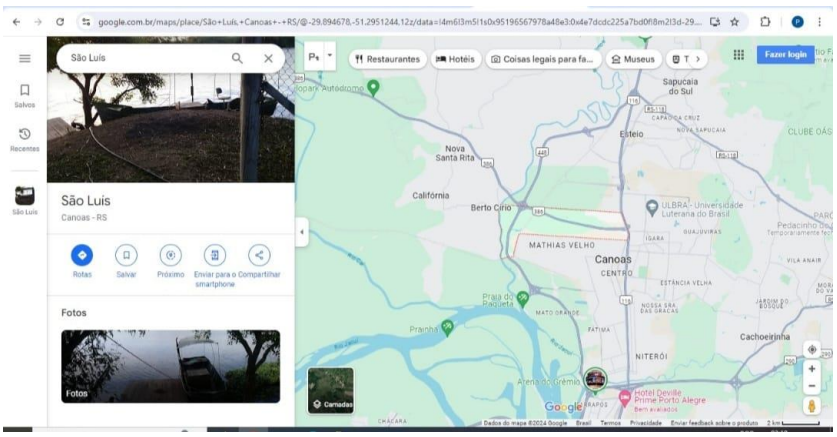
► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

► Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

6. Identificação e Caracterização da Região do Imóvel

O Bairro São Luís



O imóvel está localizado na Rua Claudino Gazzi, número 215, no Bairro São Luís – Canoas/RS, Latitude -29.9132584 e Longitude -51.1861921. Esta parte do Bairro São Luís é exclusivamente Industrial, sendo que circunvizinham várias empresas.

CANOAS – BAIRRO SÃO LUIS

Canoas é um município brasileiro situado no estado do Rio Grande do Sul, localizado a aproximadamente 14 km da capital, Porto Alegre. Oficialmente estabelecida como cidade em 1939, Canoas originou-se de uma região então conhecida pela fabricação de canoas, especialmente após a inauguração de sua estação ferroviária em 1874, o que influenciou diretamente o nome da cidade. Com uma população de cerca de 349.728 habitantes e uma extensão territorial de 130,789 km², Canoas é a terceira cidade mais populosa do estado.

A economia de Canoas é robusta, com uma significativa presença industrial, destacando-se empresas como a Refinaria Alberto Pasqualini (REFAP), AGCO e Midea. A cidade também se posiciona como um importante centro de ensino superior, sediando instituições como a Universidade La Salle, Ulbra, UniRitter e o IFRS.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Canoas também é conhecida por abrigar a Base Aérea de Canoas e o Quartel General da Força Aérea na Região Sul do Brasil, ressaltando sua importância no contexto militar.

Além de seu perfil econômico e educacional, Canoas oferece diversas opções de lazer e espaços verdes, como o Parque Getúlio Vargas, também conhecido como "Capão do Corvo", e o Parque Eduardo Gomes, oferecendo grandes áreas verdes com trilhas, espaços para piqueniques e atividades ao ar livre.

Localizada estrategicamente na região metropolitana de Porto Alegre, Canoas desempenha um papel central na dinâmica urbana e econômica da região. A cidade, possui um clima subtropical e está situada a uma altitude de oito metros acima do nível do mar, sendo circundada pelos rios Gravataí e dos Sinos.

Etimologia

Durante a construção da estrada de ferro que ligava Porto Alegre à São Leopoldo, inaugurada em 1874, uma timbaúva (*Enterolobium contortisiliquum*) foi aproveitada na antiga fazenda de Gravataí para construir embarcações. O lugar passou a ser chamado de *Capão das Canoas*, e deu origem ao nome do povoado. Ela também é a árvore símbolo do município.[5]

História

A área onde hoje se localiza o município de Canoas era habitada pelos índios Tapes, quando em 1725 chegaram à região os tropeiros lagunistas e com eles o povoador e conquistador Francisco Pinto Bandeira. Em 1733, ele ocupou as terras e criou a *Fazenda Gravataí*, que foi herdada por Leonardo Arnhold da Rosa e mais tarde por Josefa Eufália de Azevedo (A Brigadeira). Posteriormente essas terras foram repartidas e vendidas.[6]

Em 1871 a construção da estrada de ferro que ligaria São Leopoldo a Porto Alegre tem início. O primeiro trecho da ferrovia foi inaugurado em 1874 e na atual área de Canoas foi construída uma estação. O povoamento da região iniciou em torno dessa estação férrea, que ficava no centro da Fazenda Gravataí.[7]

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Os homens da guarda da estação utilizaram uma grande árvore na construção de uma canoa para o serviço da sede, situada às margens do rio dos Sinos. Outras canoas foram feitas com árvores do mato que havia no local que, por esse motivo, ficou conhecido como *Capão das Canoas*, o que originou o nome da estação, do povoado e, posteriormente, do município.

O major Vicente Ferrer da Silva Freire, proprietário da Fazenda Gravataí na época, aproveitou a viação férrea para transformar suas terras em um lote de chácaras de veraneio, que ele pôs à venda. Ponto de referência obrigatório, o local passou a ser designado como *Capão das Canoas*. Logo, as grandes fazendas foram perdendo espaço para as pequenas propriedades, chácaras e granjas.[8]

Em 1908, Canoas foi elevada a Capela Curada. No mesmo ano vieram os irmãos lassalistas e criaram uma escola agrícola, de ensino primário e de ensino secundário no centro da cidade. Em 1937, foi criada o *3º Regimento de Aviação Militar (RAV)*, hoje o *5º Comando Aéreo Regional (V COMAR)*, que contribuiu decisivamente para a emancipação do município. *Victor Hugo Ludwig* levou ao general Flores da Cunha, interventor federal no estado, as razões da emancipação.

A emancipação de Canoas ocorreria somente em 27 de junho de 1939. O território municipal teve sua área reduzida para menos da metade com a emancipação, no dia 20 de março de 1992, de seu *2º Distrito*, que se tornou o município de Nova Santa Rita.

A partir dos anos 1970, a economia e a população cresceram muito rapidamente. Pouco tempo depois a cidade já era grande, sendo atualmente a segunda maior economia do estado.

Símbolos oficiais

O *Brasão de Canoas* é o símbolo oficial de Canoas. Foi elaborado por João Palma da Silva e instituído pela Lei Municipal nº 824, de 10 de dezembro de 1963, na administração do prefeito Coronel José João de Medeiros. Seu símbolo central, a engrenagem, representa a força da indústria no município, as canoas na parte de

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

cima dão o nome do município e a faixa na parte de baixo representa as cores do Rio Grande do Sul.[9]

O *Hino do Município de Canoas* é o hino oficial de Canoas. Tem letra de Wilson Dantur e música de Pedro Reinaldo Klein. Tornou-se o hino oficial através da Lei Municipal nº 986 de 24 de junho de 1965.[9]

A *Bandeira de Canoas* é a bandeira oficial de Canoas. Foi adotada na gestão do prefeito Geraldo Gilberto Ludwig. O verde e o amarelo representam o Brasil, e o vermelho representa o sangue que foi dado em nome da liberdade do Rio Grande do Sul.[9]

Política

A história política de Canoas começa em 27 de junho de 1939, com a Emancipação e em 1940 é nomeado e empossado o primeiro prefeito: Edgar Braga da Fontoura, nomeado pelo coronel Oswaldo Cordeiro de Farias. Hugo Simões Lagranha foi prefeito em cinco oportunidades, somando 22 anos no cargo.

Quando há eleições, Canoas é um importante ponto de campanha para um grande número de candidatos a diversos cargos, inclusive candidatos ao governo estadual e à Presidência da República. Isso se dá, principalmente, devido à grande população do município e à sua importância dentro do estado. Por ter mais de 200.000 eleitores cadastrados no TRE domiciliados na cidade, é um dos quatro municípios gaúchos em que há possibilidade de segundo turno nas eleições municipais.

Em 2005, o IBGE divulgou o número de eleitores do município:[10] homens: 107.481, mulheres: 118.837, analfabetos: 4.667, menores: 4.648. totalizando 226.318 eleitores.

Em 31 de março de 2022 o prefeito da cidade Jairo Jorge do PSD foi afastado pela justiça em virtude de uma investigação do ministério público para apurar desvios de recursos da saúde do município pelo prefeito.[11] O vice-prefeito Dr. Nedy Vargas assumiu interinamente o cargo de prefeito em exercício.[12] Em 28 de maio de 2023, Jairo Jorge retorna ao cargo,

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

posteriormente sendo absolvido de acusações que levaram a afastamento do cargo.[13][14][15]

Comunicação

Há em Canoas três jornais de circulação regular: o Diário de Canoas, O Timoneiro e o Jornal de Canoas, da prefeitura, e outros de circulação quinzenal ou mensal. Além desses, há duas revistas em circulação, sendo uma a Revista Símbolo. Além dos jornais e revistas, Canoas conta ainda, com a Ulbra TV e as rádios Real e Mix FM.

Subdivisões



Mapa dos bairros de Canoas.

Canoas é dividida em 18 bairros,[16] dos quais o Guajuviras, Mathias Velho e Niterói são os mais populosos. Pelo fato de a maior parte da população estar concentrada nesses bairros, o comércio é bastante desenvolvido, assim como o turismo. Por outro lado, os bairros Guajuviras e Mathias Velho nos últimos anos têm apresentado altíssimo índice de violência. Com o objetivo de combater esta realidade, foi implantado no bairro Guajuviras o "Território de Paz".[17]

Muitos dos bairros de Canoas possuem subdivisões e/ou apresentam vilas em seu interior, onde a divisão territorial não é exata e nem oficial. Apesar disso, locais como Chácara Barreto, Cinco Colônias e Ideal são considerados como bairros por seus moradores.[*carece de fontes*]

A seguir é apresentada a lista com todos os bairros do município.[*carece de fontes*]

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

- Brigadeira
- Centro
- Estância Velha
- Fátima
- Guajuviras
- Harmonia
- Igara
- Industrial
- Marechal Rondon
- Mathias Velho
- Mato Grande
- Niterói
- Nossa Senhora das Graças
- Olaria
- Rio Branco
- São José
- São Luís

Geografia

A geografia de Canoas é bem diversificada. A paisagem dominante é a da zona urbana, mas em alguns pontos isolados do município podem-se encontrar florestas, grandes bosques e um cenário parecido com os semidesertos.

O solo é pobre devido ao alto desgastamento e ao alto nível de poluição, por isso apenas plantas nativas sobrevivem, sendo que as demais plantas precisam de um tipo especial de terra. Canoas é banhada por dois rios, o rio dos Sinos e o rio Gravataí, além de estar na zona do Delta do Jacuí. O município também é banhado por diversos arroios e lagos, alguns poluídos e outros intactos. Na agricultura é dado o incentivo à produção de hortifrutigranjeiros, mas também são produzidos leite, lã, ovos e mel no município.

Clima

O clima do município é subtropical e temperado. A média anual das temperaturas máximas é de 24 °C e a média das temperaturas mínimas é de 15 °C. A temperatura de Canoas é bem semelhante à de Porto Alegre.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Todos os verões em Canoas são quentes. As temperaturas ficam a estação inteira entre os 23 e 40 °C. O outono no município é marcado pela alta concentração de chuva. As temperaturas ficam entre os 13 e 25 °C. O inverno tem castigado os canoenses com temperaturas baixas. Sendo a mínima absoluta de -3 °C, já houve também a ocorrência de neve em diversos anos em Canoas sendo que a última foi em 2006 no dia 4 de setembro.[18]

Meio Ambiente

A Secretaria Municipal de Preservação Ambiental (SEMPA) foi criada em 2001, com um plano de gestão ambiental buscando a contínua melhoria na qualidade de vida dos canoenses.

O plano de gestão ambiental, além de cadastrar e conceder licença para combater atividades poluidoras, tem como atribuição preservar, recuperar e executar o manejo das áreas verdes urbanas como parques, jardins e praças. Também exerce o poder da polícia para o cumprimento da legislação. A SEMPA está localizada no Parque Getúlio Vargas (Capão do Corvo). A SEMPA está atuando também na Praia da Paquetá ajudando a retirar o lixo e tornando o lugar no o maior ponto turístico natural do município.

Hoje o município desenvolve o programa *Canoas, te quero verde*, para chamar a atenção de estudantes e grupos organizados em visitações técnicas, para a necessidade da preservação do meio ambiente.

A poluição ambiental também é constante na cidade. A Praia da Paquetá era constantemente poluída até que a prefeitura providenciou uma limpeza a cada mês.

Economia

A economia de Canoas é bem desenvolvida, possuindo o segundo maior PIB do estado com R$ 9.995.407.900,00.[19] O setor de Serviços (que inclui Administração Pública) é o que mais contribui para o PIB canoense, a cidade possuí uma economia muito diversificada. O Comércio (categorizado dentro do Setor de Serviços) também contribui para o PIB, com diversas lojas e shoppings na parte central da cidade. A Indústria e a Agricultura correspondem aos

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

outros 10% do PIB. O PIB per capita da cidade é de 29.400,07.[20] O Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) de 2005 possuí índice de 0,557854 e está entre os maiores do estado[21]

- Canoas foi escolhida como cidade estratégica do gás natural. O gás que vem da Bolívia termina na *Usina Termoelétrica Sepé Tiaraju* concentrada ao lado da Refap e o primeiro posto licenciado para a comercialização de GNV no Rio Grande do Sul foi o de Canoas, localizado no bairro Igara. Assim como a primeira instaladora de gás natural veicular do Rio Grande do Sul, também localizada no bairro Igara, a Carbuflex.[22]

Comércio

O comércio de Canoas contava com 7,46 mil estabelecimentos comerciais em 2015,[24] com ampla variedade e grande participação no mercado da Região Metropolitana. Este segmento da economia foi responsável por 23,7% (20.210) dos empregos do município em 2015.[25]

O município abriga diversos centros comerciais, como o Conjunto Comercial Canoas (CCC), um dos mais importantes do município, que, durante um período, acabou sendo locado e transformado improvisadamente em sede da Administração Municipal, lá estando os gabinetes do Prefeito, do Vice-Prefeito e de diversas Secretarias Municipais. Atualmente, entretanto, estes órgãos deixaram o CCC. Comercialmente, apenas os pisos térreo e o subsolo abrigam algumas lojas.

Existem ainda o ParkShopping Canoas (o maior do município, com 264 lojas), Canoas Shopping (com 220 lojas), o Shopping Via Porcello (40 lojas) e o Calçadão da Rua Tiradentes que, por decreto municipal, foi transformado em "camelódromo". No município, também se encontram os supermercados Zaffari Bourbon, Carrefour, BIG, Nacional e outros de menor expressão. No âmbito do intercâmbio comercial, exporta óleo de soja, máquinas, implementos agrícolas, condicionadores de ar e interruptores

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

elétricos. Além disso, o município importa grãos de soja e trigo, chapas e barras de ferro.

Agricultura

A agricultura na cidade não é tão importante como no passado. Mesmo assim ainda se produz produtos agrícolas em grandes quantidades, o arroz canoense é plantado em uma área de 800 hectares. Segundo o IBGE em 2006, Canoas produziu 3.360 tonelada de arroz, 5 toneladas de uvas, 9 toneladas de laranjas e 48 toneladas de tomate. Na pecuária, Canoas contém 1.388 cabeças de bovinos, 390 cabeças de suínos, 480 cabeças de eqüinos, 650 cabeças de galinhas, 50 cabeças de caprinos, 60 cabeças de vacas ordenhadas e uma produção de 95.000 litros de leite. Além disso em 2006 produziu-se 4.000 dúzias de ovos de galinhas.

Indústria

O parque industrial de Canoas é um dos maiores e mais importantes do Estado. Pequenas, médias e grandes empresas fabricam no município os mais variados produtos, desde máquinas pesadas até os mais delicados instrumentos cirúrgicos.

Entre as indústrias e empresas localizadas no município estão: IKRO, Iriel, (adquirida recentemente pelo Grupo Siemens), Perdigão, AGCO Massey Ferguson, International Engines, Tec-Master, Midea Carrier (antiga Springer), Forjasul (divisão da Tramontina) e a Refinaria Alberto Pasqualini(Petrobras e Repsol). A REFAP contribui diretamente para o PIB do município.

Demografia

Segundo o censo 2022 do IBGE, Canoas conta com uma população de 347.657 habitantes, superando países como a Islândia e Guiana Francesa, sendo o 3º maior município do estado e o 79º do Brasil em número de habitantes.[26] O PIB do município é elevado, ocupando o 3º lugar no ranking do PIB no estado e 57º no ranking do PIB nacional, à frente de capitais como Boa vista e Palmas. Segundo o PNUD a população masculina ocupa 48,63% e a feminina ocupa 51,37%. A população urbana ocupa

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

99,8% e a rural 0,2%. A densidade demográfica é de 2.542,56 habitantes por km².

A expectativa média de vida é de 70,8 anos, o homem até os 66,6 anos e a mulher até os 75,1.[23] A mortalidade infantil é de 13,04 por mil nascidos vivos (FEE/2006). A taxa de analfabetismo é baixa, cerca de 3,23% dos canoenses são analfabetos.[23] O índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é 0,815.(PNUD/2000).[27] O Índice de Gini é de 0,53 (PNUD/2000) e o Índice L de Theil é de 0,50 (PNUD/2000).

Infraestrutura

Canoas conta com uma boa infraestrutura, com quase todas as ruas asfaltadas e em boas condições, boa iluminação pública, parques conservados e ruas e avenidas sinalizadas. Porém, como em qualquer cidade grande, existem moradias irregulares e algumas invasões em bairros pobres.

Transporte

No município se encontram três rodovias: a BR-116, a BR-386 e a BR-448. As duas primeiras se encontram na zona norte do município.

O trecho da BR-116 de Canoas é o mais movimentado da Região Sul do país. Estima-se que em 30 minutos passem mais de 5.000 carros. Nesse trajeto da rodovia, os congestionamentos acontecem na maioria das vezes às 18 horas, no chamado horário de pico.

Já a BR-448, denominada *Rodovia do Parque*, tem 22 km de extensão, entre o entroncamento da BR-116 com a RS-118 e a BR-290 (popularmente chamada de free-way). Passa por trás do Parque Assis Brasil, em Esteio, até a BR-386 na Tabaí/Canoas, seguindo em paralelo ao Rio dos Sinos até a free-way. Na passagem sobre o rio Gravataí, há uma ponte com 1,5 km de comprimento.

O problema do transporte coletivo em Canoas é antigo. Há mais de cinquenta anos, Canoas é atendida por uma única empresa,

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

a Sogal, mesmo sendo que também faz parte de outra empresa de transporte coletivo que atua na Região Metropolitana de Porto Alegre, a VICASA, que liga Porto Alegre aos principais bairros das cidades metropolitanas. O contrato de concessão que permitia à Sogal explorar o serviço dentro do município já venceu, porém, já que a prefeitura não fez uma nova licitação, este monopólio por parte da empresa atual continua, e junto com ele continuam as muitas deficiências na qualidade dos serviços, como por exemplo:

Grandes esperas, de meia hora a uma hora, principalmente nos finais de semana, até passar um ônibus que leve o passageiro até o centro ou até as estações de trem, sendo que de táxi a maioria dos percursos é feita em menos de 15 minutos; inexistência de ônibus com ar-condicionado (na capital, as empresas praticam a mesma tarifa, e muitos ônibus possuem ar-condicionado e acesso a portadores de deficiência, em diversos horários e linhas), falta de ligação entre determinados bairros, lenta renovação da frota, poucos micro-ônibus, linhas que só possuem horários no início da manhã e no final da tarde, linhas que fazem trajetos muito semelhantes, e praticamente nos mesmos horários.

A Trensurb leva diariamente muitos canoenses nos horários de picos para outros bairros da cidade, Porto Alegre e outra cidades da região metropolitana.

A Estação Rodoviária de Canoas fica localizada às margens da BR-116, na Rua Sete Povos, e funciona de segunda a domingo. É pouco usada, pois nem todos os ônibus intermunicipais passam por ela, então, grande parte da população canoense e de regiões próximas acaba preferindo usar a Rodoviária de Porto Alegre, chegando ao local de trem.

Para fugir dos congestionamentos que acontecem no município, e principalmente para se deslocar mais rapidamente até o centro da capital, Porto Alegre, a população canoense costuma utilizar o Trensurb. O problema de se usar esses trens no município é que, em determinados horários do dia, eles passam muito lotados.

No horário de pico da manhã, muitos trabalhadores que residem em Canoas e cidades próximas deslocam-se para outros

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

bairros de Canoas e para a capital, lotando mais ainda os trens no sentido sul. No final da tarde, por sua vez, são os trens que vêm no sentido norte que normalmente andam mais cheios. Segundo o diretor-presidente da Trensurb, Humberto Kasper, Canoas representa 60% dos usuários desse tipo de transporte.[28]

Há seis estações de metrô em Canoas, distribuídas pela Trensurb: Niterói, Fátima, Canoas, Mathias Velho, São Luís e Petrobras.

Canoas uma é cidade estratégica por abrigar em seu território a sede do 5º Comando Aéreo Regional (*COMAR V*), do Hospital de Aeronáutica de Canoas (*HACO*) e uma Base Aérea da FAB, a Base Aérea de Canoas, que sedia o 1º/14º Grupo de Aviação, unidade de aviação de caça, operando atualmente aeronaves supersônicas F-5 Tiger II, além do 5º Esquadrão de Transporte Aéreo (*5º ETA*).

Há poucas ciclovias no município, existe uma para lazer na *Praça Rio Grande*, outra na *Avenida Rio Grande do Sul*, que está em mau estado, e outras duas estão em projeto como a da *Rua República* e da *Rua Curitiba*.

O sistema dutoviário de Canoas é complexo. Uma rede de oleodutos vem da plataforma de Tramandaí até a Refinaria Alberto Pasqualini e outra que transporta nafta vai do município ao pólo petroquímico. A rede de gás natural vem de Santa Cruz, Bolívia e termina em Canoas.

O Terminal de Niterói (*TENIT*) é usado pela Petrobrás para transportar equipamentos. O terminal fica às margens do rio Gravataí.

Saúde

Abaixo estão todos os hospitais encontrados no município:

Hospital Universitário atendendo com 70% dos leitos ao SUS e 30% dos leitos a convênios e particulares, sendo referencia em obstetrícia na região.

Hospital Nossa Senhora das Graças, com 387 leitos pelo SUS.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Hospital de Pronto Socorro (somente urgência e emergência) com 120 leitos.

Hospital Santa Tecla (somente convênios e particulares) com 50 leitos.

Centro Clínico (somente convênio e particulares) com 22 leitos e o *Hospital da Base Aérea* (somente associados) com 55 leitos.

O município também possui 24 postos de saúde de atenção primária e serviços de atenção secundária.[23]

Educação

Canoas possui, atualmente, o segundo maior pólo de ensino do Rio Grande do Sul. As escolas são encontradas em todos os bairros, por isso a qualidade de ensino no município é uma das melhores do estado, segundo avaliação do MEC.

A cidade, tem, porém, alguns problemas na rede pública de ensino: algumas escolas estão sem reparos há anos e em alguns casos há ratos, buracos e goteiras em dias de chuva. Esses casos, na maioria das vezes, ocorrem em escolas estaduais. O município é um pólo de ensino porque nele estão concentradas duas universidades; a Universidade Luterana do Brasil (Ulbra), A Universidade Lasalle (Unilasalle); o Instituto Federal Câmpus Canoas, com cursos técnicos integrados ao ensino médio e cursos superiores gratuitos; dois centros universitários; e o Centro Universitário Ritter dos Reis (Uniritter). A taxa de analfabetismo atual de Canoas é de 3,23%. Dados da Secretaria Municipal de Educação indicam 10 mil analfabetos no município.[23] Abaixo o número de escolas no município:[23]

Educação Infantil: 28 escolas, 1.783 alunos e no Ensino Fundamental são 42 escolas, 28.383 alunos, 1.404 professores. Na rede estadual existem: 36 escolas, 34.870 alunos, 1.299 professores. Na rede particular existem 30 escolas, 17.020 alunos e 908 professores.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Segurança

A segurança em Canoas é regular. Apesar de haver um bom número de delegacias, faltam policiais para tantos crimes registrados no município. Entretanto, a ação policial é rápida, e por esse motivo a segurança é considerada regular. A estrutura da polícia é bem organizada e geralmente bem efetuada. Os assaltos são muito frequentes no município, assim como os furtos de carros. Ainda falta segurança em algumas avenidas e ruas importantes do município onde a polícia não costuma atuar com frequência, fazendo com o que o tráfico de drogas e os assaltos se proliferem.

Cultura

A cultura tem se desenvolvido há pouco tempo na cidade. As atividades culturais ocorrem principalmente aos sábados e domingos. Cada bairro, com exceção da Ilha das Garças, tem seu próprio monumento ou uma praça simbólica, às vezes feitos por moradores locais. O movimento cultural mais popular do município é a festa de Nossa Senhora do Caravaggio quando se reúnem milhares de fiéis nas ruas para comemorar o dia da santa.

Outros acontecimentos do município também atraem muitos visitantes, como o Carnaval, o Encontro dos corais, a Feira do Livro, o Festival de Ginástica e Dança.

A Fundação Cultural de Canoas foi criada para preservar e promover a cultura no município e resgatar a cultura do povo canoense. Com a criação da Trensurb, a perda da identidade histórica do município era iminente por isso no dia 20 de novembro de 1984 a Fundação foi estabelecida. O prédio foi cedido nos termos de um contrato entre a Prefeitura Municipal e o Trensurb. A partir dessa data começaram as atividades nas áreas de Literatura, Artes Plásticas, Teatro e Cinema, Folclore, Música e Dança. Na nova Lei Orgânica, a prefeitura disponibilisou verbas para que um capítulo importante do município não fosse perdido. Em 15 de abril de 2009 a Fundação foi extinta, cedendo seu lugar à Associação Cultural de Canoas-ASCCAN que tem por finalidade preservar e promover a fruição cultural através do apoio de associados, comunidade e parcerias público-privadas. Hoje a ASCCAN realiza

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

cursos de pintura e desenho, aulas de violão, guitarra, cavaquinho, danças entre outras atividades. O município promove um *Concurso de Literatura*, que têm como objetivo premiar autores do município de outras regiões do Brasil e dos países que falam a língua portuguesa. O concurso abrange temas como contos, crônicas e poesias. Também promove a realização da Feira do Livro.

Canoas também dispõe de algumas bibliotecas para pesquisas, sendo três as mais importantes: Biblioteca Pública Municipal João Palma da Silva (localizada em novo endereço desde maio de 2009, Rua Ipiranga, 105), Biblioteca Martinho Lutero (Ulbra) e a Biblioteca da Unilasalle. Existem no município nove CTGs, que incentivam a prática das tradições do Rio Grande do Sul no município. Os principais centros de tradições são o CTG Brasão do Rio Grande, a GPF Aldebarã, o CTG Mata Nativa, a DTG Morada de Guapos, a DTG Periquitos Amadores do Chasque, a GAG Piazitos do Sul, o CCT Rancho Crioulo, o CTG Raízes da Tradição e o CTG Sentinela do Rio Grande.

O teatro ainda vem se desenvolvendo lentamente, apesar de Canoas abrigar a **AGTB** (Associação Gaúcha de Teatro de Bonecos). A Fundação Cultural promove a *Amostra de Cine-Vídeo de Canoas*, com o objetivo de estimular o talento e a criatividade de profissionais e amadores que produzem cinema e vídeo no município. Dos filmes da última edição da amostra podem-se citar a *Casa do Poeta de Canoas*, de Maria Riggo; *Os Donos da Ladeira*, de Cláudio Piedras; *Summertime*, de Cláudio Piedras; *Não Tem Preço*, de Marcos Vinícius Cardoso Ribeiro; *Siglas do Golpe*, de Antônio Jesus Pfeil e *Perturbação*, de Cláudia Ávila.

O município oferece vários museus, que abrangem diversas áreas e assuntos, para pesquisa e visualização. Na semana nacional do museu o evento atrai um grande número de pessoas ao Museu Municipal do município e a atração mais procurada é a história do município. O público interessa-se também pelo município desde sua urbanização até os dias atuais. Eis alguns museus presentes no município: Museu de Ciências Naturais (Unilasalle), Museu e Arquivo Histórico La Salle, Museu Dr. Sezefredo Azambuja Vieira (Museu Histórico de Canoas). Antigamente existia também o Museu da

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Tecnologia da ULBRA, que era o maior museu da América Latina, mas este foi fechado após a crise financeira da universidade dando lugar a uma incubadora de novas empresas, a ULBRATECH.

O projeto *Canta Brasil*, no bairro Mathias Velho, promove a dança e a música para jovens e sem nenhum custo. O projeto cultural já está sendo reconhecido na região.

O Carnaval de Canoas é um evento bastante conhecido na região e a partir de 2008 será um evento oficial e com o apoio da prefeitura.[30] O carnaval sempre atraiu um grande número de pessoas do município. O município possui ainda um sambódromo, localizado no *Parque Esportivo Eduardo Gomes*, onde as escolas municipais reúnem-se para o desfile. São 11 as escolas de samba que participam do desfile: Acadêmicos da Grande Rio Branco, Acadêmicos de Niterói, Estado Maior da Rio Branco, Guardiões do Bom Sucesso, Imperatriz da Grande Niterói, Império da Mathias, Nenê da Harmonia, Nossas Raízes, Os Tártaros, Rosa Dourada e a Unidos do Guajuviras.

Canoas possui um número razoável de áreas de lazer para oferecer aos seus habitantes. O município abriga grandes parques e muitas praças (cerca de 113), mas nos bairros mais pobres ainda subsiste a necessidade de mais locais que proporcionem lazer a sua população. O feriado municipal de Canoas ocorre no dia 2 de fevereiro, dia de Nossa Senhora dos Navegantes.

Entre os principais centros de lazer do município, estão os seguintes: Parque Municipal Getúlio Vargas (*Capão do Corvo*), Parque Esportivo Eduardo Gomes (*Parcão*), Centro Olímpico Municipal e outros diversos. No interior do Parque Getúlio Vargas localiza-se o Jardim Zoológico Municipal de Canoas (*Minizoo*).

Religião

A escolha da religião é livre, e devido à grande quantidade de igrejas católicas instaladas no município, a metade da população é dessa religião. O município de Canoas possui a seguinte distribuição religiosa:[31] 75,72% são católicos; 12,66% são evangélicos; 4,9%

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

são ateus; 2,09% são espíritas, 1,91% umbandistas e 2,72% possuem outra religião.

Igreja Evangélica Assembleia de Deus

Está presente em todos os bairros e vilas da cidade. Tem mais de 90 congregações contando com mais de 10.000 membros.

Igreja Católica

Está presente com 17 paróquias espalhadas por todos os bairros. A sede do Vicariato de Canoas, que abrange também Esteio e Sapucaia do Sul (somando 383 mil pessoas, 21 paróquias e 490 comunidades), é a Paróquia São Luís Gonzaga, localizada no centro de Canoas. São Luís Gonzaga é padroeiro do município, sendo mencionado inclusive no Hino de Canoas.

Igreja Batista

Tem vários locais de reunião em Canoas e é caracterizada pela diversidade, incluindo desde as conservadoras, até as de linha pentecostal.

Igreja Luterana

Também possui grande presença no município, com comunidades em alguns bairros e na Ulbra.

Esportes

O esporte é muito praticado na cidade de Canoas. São inúmeras as escolinhas, os clubes esportivos que existem na cidade. Para todos eles existe uma liga que controla as atividades esportivas, como a LCF (*Liga Canoense de Futebol*) que comanda o futebol, a Licafar (*Liga Canoense de Futebol de Areia*) que comanda o futebol de areia. Os torneios que são realizados na cidade são, em sua maioria, amadores, já que não há muitos clubes profissionais.

Participam da Federação Gaúcha de Basqueteball a Ulbra, o *Clube Bolão Gaúcho* e o *Colégio Concórdia*.

O judô é muito praticado em Canoas, existem diversas escolinhas e locais de treinamento.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

No município encontram-se, além disso, vários outros campeonatos de esportes como: ginástica, natação, capoeira, basquete, rugby e até mesmo de ioiô, entre outras modalidades esportivas.

Futebol Masculino

Atualmente, Canoas tem apenas um clube de futebol profissional, o União Harmonia Futebol Clube. Clube fundado em 1954, mas apenas em 2019 profissionalizado, jogando atualmente na Série B do Campeonato Gaúcho de Futebol.

A cidade também teve vários outros clubes profissionais: O Canoas Sport Club, fundado em 2001 como Sport Club Ulbra, foi fundado pela Ulbra onde jogou no maior estádio da cidade, o Complexo Esportivo da Ulbra. O time jogou na Primeira Divisão do Campeonato Gaúcho e no Campeonato Brasileiro Série C. Sagrou-se campeão da Terceira Divisão em 2002, da Segunda Divisão em 2003, mas sua maior conquista foi chegar na final do Campeonato Gaúcho de Futebol de 2004, onde eliminou o Grêmio nas semi-finais e perdeu de um jogo acirrado contra o Internacional de Porto Alegre. Ainda teve o Canoas Futebol Clube, que foi ativo de 1998 até 2002, localizado no Estádio Francisco Novelleto Neto, demolido em 2005. O ACB Estância Velha que participou apenas da edição de 2014 do Campeonato Gaúcho Série B. E ainda havia o *Grêmio Esportivo Veronese* que chegou a participar da Primeira Divisão do Campeonato Gaúcho de 1954 mas encerrou suas atividades em 1961.

Em Canoas, funciona a Liga Canoense de Futebol. É essa liga que comanda e realiza os campeonatos de futebol amador do município. Nunca houve um citadino oficial de futebol na cidade, mas há pequenas copas, como a *Copa Canoas de Futebol 2007*, que contam como citadinos. Há também o campeonato SECA, realizado com todas as escolas de Canoas, disputado tanto em campos como em locais fechados (futsal).

Há ainda outros três clubes amadores que futuramente poderão vir a disputar a Série B do Gauchão: O Sport Club Oriente, o Frigorífico Nacional Futebol Clube e o Rio Grande Futebol Clube.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Todos eles já participaram do *Campeonato Gaúcho de Futebol Amador*.

Feminino

A prefeitura não investe muito no futebol feminino de Canoas, tanto que os clubes participam apenas de regionais. Existem alguns clubes amadores na cidade e algumas escolinhas mas o único participante dos estaduais é o Vernisul,[32] que já ficou com o *Vice-Campeonato Gaúcho* em 2006 após perder para o Juventude na final em Canoas. O clube Vernisul em 2008 teve um rival de Canoas, a Ulbra treinou atletas para disputarem os *campeonatos estaduais* e a Copa do Brasil de Futebol Feminino.[33]

Vôlei

O único clube profissional de vôlei em Canoas é a Associação dos Pais e Amigos do Vôlei, conhecido simplesmente como Vôlei Canoas, localizado no Ginásio Poliesportivo da Universidade La Salle. Disputava a Superliga Série A, saindo em 2018 devido a problemas financeiros. O time atualmente disputa a Superliga Série B.[34]

Outro clube outrora importante foi o da Ulbra, que já foi Eneacampeão (9 vezes) do Estadual Adulto, Tricampeão da Superliga Série A e *Campeão Paulista* em 2006.

Há também no município curtos campeonatos amadores durante todo o ano.

Futsal

O futsal é muito valorizado no município, e teve muito mais conquistas do que o futebol de campo canoense. Os principais clubes disputam o estadual de futsal ou a *Liga Nacional*. Os outros clubes do município disputam a divisão de ouro ou a de prata, cujo campeão participa de torneios regionais.

Masculino

A Ulbra já foi reconhecida mundialmente pelo futsal: o Sport Club Ulbra foi tricampeão mundial em 1996 de 1999 e em 2001. Em

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

2001 e 2003[35] foi campeã do e do estadual ouro e em 2003 no estadual juvenil. Infelizmente, em 2009 após sofrer forte crise após a descoberta de esquema de lavagem de dinheiro praticada pelo reitor na época (que foi afastado e preso) a universidade foi obrigada a encerrar seus times de futsal e basquete, além de repassar o futebol de campo e o voleibol para outra admistração.

O La/Salle é um centro-universitário de Canoas que com investimento no futsal, conseguiu dois títulos do estadual ouro em 1981 e 1982,[35] sendo assim o primeiro clube canoense a vencer a competição organizada pela *Federação Gaúcha de Futsal*. O *CEPE* é outro clube que conseguiu uma boa colocação na tabela em 2003,[35] ficando com o vice-campeonato categoria *Infanto-Juvenil* e a 3º colocação em 2002.

E o *Clube dos Empregados da Petrobrás* que é formado por empregados da Petrobrás, ficou em 3º lugar no estadual Pré-Mirim de 2006.[35]

Feminino

No estadual feminino, o clube *Funil* conseguiu a melhor colocação do futsal feminino canoense no estadual, ficando com o vice-campeonato em 1995.[35] O *Fluminense de Canoas* foi outro clube canoense que fez boa campanha no *Campeonato Estadual de Futsal Feminino* junto com o clube *Funil*, em 1995.[35]

Pontos turísticos

O turismo em Canoas é mais voltado para a cultura do que para a natureza. São inúmeros os monumentos e praças do município que, em sua maioria, foram criados entre 1890 a 1960. Abaixo estão os mais importantes:

Praça do Avião

A Praça do Avião ou Praça Santos Dumont é o ponto mais famoso do município de Canoas. No local, um avião de fabricação inglesa F-8 Gloster Meteor, sustentado por um suporte de concreto armado, faz uma homenagem à importância da Aeronáutica para o desenvolvimento municipal. Inaugurado em 22 de janeiro de 1968, o monumento foi oferecido à comunidade pela Força Aérea Brasileira.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Parque Getúlio Vargas (Canoas)

O Parque Getúlio Vargas conhecido popularmente como *Capão do Corvo* é uma área de preservação da natureza. Nessa área também se encontra o zoológico de Canoas que foi feito pelo projeto *Canoas, te quero verde*. O parque, inaugurado no dia 13 de dezembro de 1980, serve para a população fazer uma caminhada ambiental em uma das poucas áreas do município onde a natureza foi poupada da ação do homem.

Catedral de São Luiz Gonzaga

Em estilo eclético com predominância de detalhes neogóticos. Comporta belíssimos vitrais e um crucifixo esculpido em madeira no altar principal.

Igreja Luterana do Brasil

O pequeno templo apresenta uma arquitetura contemporânea e arrojada.

Fundação Cultural de Canoas

Sediada na antiga estação ferroviária, às margens dos trilhos da Trensurb.

Casa dos Rosa (Canoas)

A Casa dos Rosa (Canoas) foi construída no início dos anos 1900, sendo a construção mais antiga da cidade. A urbanização de Canoas se deu a partir da transformação de grandes áreas de terras da Fazenda do Gravataí, adquiridas por abastadas famílias de Porto Alegre. O lote número 1 foi adquirido por Antônio Lourenço Rosa, em 27 de junho de 1894. Durante sua história, o imóvel sofreu dois incêndios que quase destruíram a residência.

A Antiga Estação do Trem foi construída em 1934, substituindo a parada de trens originalmente construída em 1874, por ocasião da linha que ligava São Leopoldo a Porto Alegre. Tombada em 2010, durante anos abrigou a Fundação Cultural de Canoas.[36]

Em 2016, a sua reforma foi finalizada e ela se tornou o Parque dos Rosa, com O Museu Municipal Parque dos Rosa sendo a antiga

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

casa agora reformada. Com uma área de 456.37m², ela se localiza na Av. Vítor Barreto, 2186-Centro, Canoas - RS, 92010-000.

Villa Mimosa

Importante construção histórica, em estilo eclético.

Base Aérea de Canoas

A Base Aérea de Canoas - BACO ou Aeroporto de Canoas é uma base da Força Aérea Brasileira localizada no município de Canoas. Na base atuam o *Esquadrão Pampa* com os caças supersônicos F-5E (Northrop F-5E Tiger II) e algumas aeronaves de caça do tipo Embraer EMB-312 Tucano.

Canoas Shopping

O Canoas Shopping foi criado em 29 de Abril de 1998 e recebe mais de um milhão de visitantes ao mês. O Cinemark possui 11 salas de cinemas instaladas, com muito espaço. Dentro do shopping existe uma grande quantidade de lojas e produtos. Inaugurado em 29 de Abril de 1998, o Canoas Shopping possui uma área bruta construída de 90,9 mil metros quadrados e mais de 230 lojas.[37] É o maior shopping center da região metropolitana e um dos maiores do Rio Grande do Sul.

Praia da Paquetá

Praia da Paquetá é uma praia recém recuperada pela poluição das águas do rio Gravataí. Ainda é um local impróprio para o banho. Em 1890 a praia do município de Canoas era um ponto de veraneio para muitos, mas acabou sendo poluída em 1950 com o aumento da população. É o lugar natural mais bonito do município.

Referências

1. ↑ *«Cidades e Estados»*. *IBGE*. *2021. Consultado em 12 de maio de 2023*
2. ↑ *«Panorama do Censo 2022»*. *IBGE*. *2022. Consultado em 08 de maio de 2024* Verifique data em: `|acessodata=` (ajuda)
3. ↑ *«Ranking»*. *IBGE*. *2010. Consultado em 12 de maio de 2023*

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

4. ↑ *«Produto Interno Bruto dos Municípios - 2010 a 2020»*. *IBGE*. *2020. Consultado em 12 de maio de 2023*
5. ↑ *«Simbolo de Canoas»*
6. ↑ *«Busato Canoas - História do município de Canoas»*
7. ↑ *«FAMURS - História do município de Canoas»*
8. ↑ *«RS Virtual - História do município de Canoas»*
9. ↑ Ir para:a b c *«Hino, Bandeira e Brasão»*. *Prefeitura Municipal de Canoas. Consultado em 5 de junho de 2022*
10. ↑ *«RS Virtual - Eleitores do município de Canoas»*
11. ↑ *«Prefeito de Canoas, Jairo Jorge é afastado do cargo em operação do Ministério Público»*. *Correio do Povo*. *31 de março de 2022. Consultado em 26 de maio de 2022. Cópia arquivada em 30 de junho de 2023*
12. ↑ *«Ex-vereador e advogado criminalista, quem é o vice-prefeito de Canoas que deve assumir durante afastamento de Jairo Jorge»*. *GZH*. *31 de março de 2022. Consultado em 23 de maio de 2022. Cópia arquivada em 30 de junho de 2023*
13. ↑ *«Jairo Jorge reassume prefeitura de Canoas após processo contra político ser enviado para a Justiça Federal»*. *g1*. *28 de março de 2023. Cópia arquivada em 30 de junho de 2023*
14. ↑ *«Um ano após ser afastado, Jairo Jorge reassume prefeitura de Canoas»*. *Sul21*. *28 de março de 2023. Cópia arquivada em 30 de junho de 2023*
15. ↑ *«TRF-4 absolve Jairo Jorge em processo sobre reforma do HPS de Canoas»*. *Correio do Povo. 13 de junho de 2023. Cópia arquivada em 30 de junho de 2023*
16. ↑ *«GeoCANOAS - Mapa com os bairros oficiais de Canoas»* *[ligação inativa]*
17. ↑ *«Ver "Território de Paz"»*
18. ↑ *«Notícias do portal Terra - 4 de setembro de 2006, 14h03»*
19. ↑ *«PIB Municipal 2014 - Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser»*. *Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser. 14 de dezembro de 2016. Consultado em 7 de fevereiro de 2017*
20. ↑ *«PIB per capita municipal 2014»*. *FEE - Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser. 14 de dezembro de 2016. Consultado em 7 de fevereiro de 2017*
21. ↑ *«Nutep»*
22. ↑ *«1º posto e instaladora do RS»*
23. ↑ Ir para:a b c d e f g *«Prefeitura Municipal de Canoas - Dados de Canoas»*. *FEE - Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser. 14 de dezembro de 2016. Consultado em 7 de fevereiro de 2017*
24. ↑ *«Ministério do Trabalho»*. *Ministério do Trabalho*
25. ↑ *«Ministério do Trabalho»*. *Ministério do Trabalho*
26. ↑ *«IBGE Municípios - Informações Estatísticas de Canoas.»*

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

27. ↑ *«FAMURS - IDH de Canoas»*
28. ↑ *«CÂMARA HOMENAGEIA OS 30 ANOS DA TRENSURB»*. *1 de abril de 2015. Consultado em 24 de maio de 2015*
29. ↑ *«Secretaria da Segurança Pública - Dados Estatísticos»*. *www.ssp.rs.gov.br. Consultado em 13 de março de 2016*
30. ↑ *«Carnaval de 2008 será oficial»*
31. ↑ *«Juventude e Religião: cenários no âmbito do lazer»* *(PDF)*
32. ↑ *http://www.futebolfeminino.blogger.com.br/* Em falta ou vazio `|título=` (ajuda)
33. ↑ *http://www.ulbra.br/* Em falta ou vazio `|título=` (ajuda)
34. ↑ *Carvalho, Moreno. «Vôlei Canoas desiste de disputar a Superliga»*. *DC. Consultado em 25 de julho de 2023*
35. ↑ *Ir para:* a b c d e f *«Federação Gaúcha de Futsal»*
36. ↑ *«Museu Municipal Parque dos Rosa»*. *Prefeitura Municipal de Canoas. Consultado em 1 de fevereiro de 2019*
37. ↑ *«Canoas Shopping»*

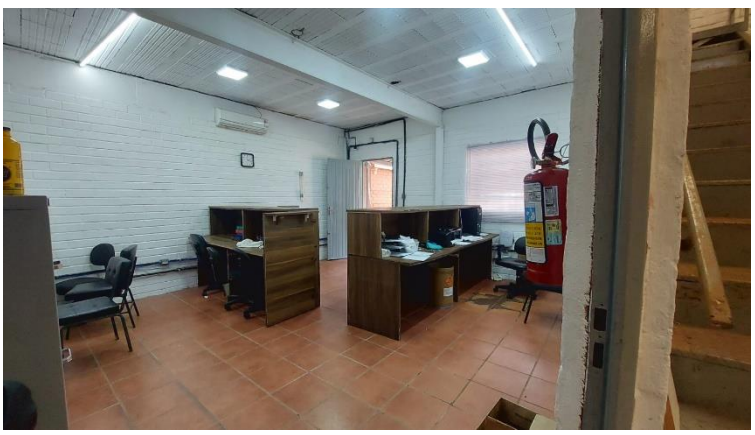
7. VISTORIA:

Os imóveis foram medidos, sendo utilizados como parâmetros as medições encontradas no ato da medição. O acesso ao terreno e aos galpões(pavilhões) se dá pela Rua Claudino Gazzi – 215.

O PRIMEIRA PAVILHÃO:

No primeiro pavilhão, medindo 22m x 12m, ou seja, 264m² de área construída, há também um escritório e um mezanino, com dimensões de 5,10m x 12m, ou seja, 61,20m². O Restante do pavilhão é destinado como galpão depósito. O telhado está em bom estado, não apresentando sinais de infiltração de águas da chuva. O piso é cimentado e não apresenta sinais de deterioração.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f



Escritório Figura 2



Acesso ao mezanino Figura 3

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f



Vista interna Figura 4

O SEGUNDO PAVILHÃO:

O segundo pavilhão, com dimensões de 16,50m x 34m, com 561m² de área construída, serve apenas como galpão depósito, seu estado de conservação é bom, sem sinais de infiltração das chuvas pelo telhado ou paredes. O piso é cimentado com FCK 25, cimento especial para trafego pesado e está bem conservado.



Vista interna. Figura 4

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f



Vista lateral Figura 5

TERCEIRO PAVILHÃO:

O terceiro pavilhão, com dimensões de 20m x 35m, com 700m² de área construída, possui cozinha, banheiro e vestiário, já incluídos na metragem informada. Nela também há um mezanino (sem uso), com dimensão de 5m x 11m, com 55M². O telhado está em bom estado e não apresenta sinais de infiltração de água das chuvas. O piso é cimentado com FCK 25, cimento especial para tráfego pesado.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f



Vista frontal, Figura 6

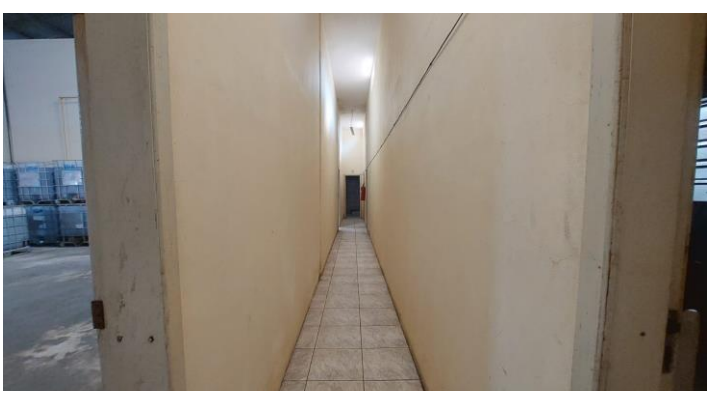


Vista interna Figura 7

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f



Acesso ao mezanino, Figura 8



Corredor de acesso cozinha, banheiro, Figura 9

ESCRITÓRIO E BANHEIRO:

Anexo aos pavilhões há também um escritório, com banheiro anexo, com os mesmos padrões de construção dos referidos pavilhões, com área de 16,70m x 4,20, assim tendo 70,14m². O escritório não apresenta sinais de infiltração de água das chuvas.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f



Escritório Figura 10

ÁREA CONSTRUÍDA DIFERENTE A SER CONSIDERADA FORA DO CUB:

Há ainda uma plataforma suspensa, construída em boa parte em ferro, medindo 5m x 20m (100m²), segundo o proprietário a mesma tem capacidade para suportar 400 toneladas. O telhado é de aluzinco, piso de amianto com malha de ferro. Era utilizada para armazenar produtos em 8 tanques e posterior envase destes produtos químicos. Esta estrutura será informada posterior em memorial descritivo, parecer evolutivo (análise das benfeitorias).



Estrutura suspensa, figura 11

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

8. Definições de Estado de Conservação

Cada um dos estados de conservação é detalhado da seguinte maneira:

- Ótima: Uma construção em ótimo estado é aquela que, devido ao seu tempo de uso, não necessitou de reparos de qualquer espécie.

- **Muito Bom**: São aqueles que tiveram tarefas normais de manutenção, entre eles são citados como exemplo: Reparação de fissuras ao nível de repulsão e pintura.

- **Bom**: São aqueles que já tiveram tarefas normais de manutenção em maior quantidade, são citados como exemplo: Alterações em acabamentos não danificados como: juntas, caixilhos de janelas e portas, rodapés, portas, janelas, torneiras e outros.

- **Intermediário**: Uma construção em estado intermediário requer ou recebeu reparos e substituições a nível de acabamentos e baixo custo, como repelentes e forros, parte de canos, calhas, canos de descarga, louças sanitárias.

- **Razoável:** Uma construção em estado razoável é aquela que requer reparos estruturais e acabamentos parciais: contra piso, pisos, paredes secundárias, tetos

- **Deficientes**: São construções que requerem substituições totais a nível estrutural em um ou mais elementos como: paredes secundárias, telhado, entre outros.

- **Ruim**: Uma construção em mau estado é aquela que requer substituições estruturais totais em treliças, contrapiso e algumas paredes primárias.

- Muito ruim: Uma construção em muito mau estado é aquela que requer grandes substituições estruturais nas fundações, colunas, paredes de suporte e vigas parcial e imediatamente.

- Demolição: São edifícios em total estado de degradação, pelo que devem ser demolidos.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

9. Metodologia e Critério de Avaliação

Os imóveis necessitam ser avaliados de maneira isolada (terreno, pavilhões, escritório e áreas construída de maneira diferente) sendo posterior quantificado o total e assim poder chegar a um Valor Venal do imóvel total.

Para a avaliação do conjunto de imóveis, foram adotados métodos distintos e combinados.

Método Evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, sendo a composição do valor total do imóvel obtida através da conjugação dos métodos, sendo:

Valor do terreno através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, através do qual se identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra adotada, conforme disposto na NBR 14.653-1/2019. Para tratamento dos dados foi utilizada a estatística inferencial.

9.1) Método evolutivo:

O Método Evolutivo consiste em partir do valor do terreno (obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Mercado, descrito acima) e somá-lo ao valor das benfeitorias, este último obtido através da determinação dos custos de construção, somados com os custos diretos e indiretos advindos da atividade e com o lucro do empreendedor e depreciados em função da idade aparente das benfeitorias.

Os custos das edificações e benfeitorias foram calculados através de orçamentos sintéticos e depreciados com base nos critérios de Ross-Heidecke. O resultado da soma desses custos com o valor de mercado do terreno definido como a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reprodução ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).

De acordo com o item 8.2.4 da ABNT NBR 14.653-2, temos:

VI = [(VT + CB x Cde)] x Fc

VI = Valor de Mercado do Imóvel;

VT = Valor do Terreno

CB = Custo da benfeitoria nova = CUB x Área x BDI;

Cde = Coeficiente de Depreciação

BDI = Bonificação e Despesas Indiretas, que inclui A, F e L, conforme item 8.3.1.1.3 da NBR 14653 – Parte 2

A = Taxa de administração da obra

F = Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora

Fc = Fator de Comercialização

Fc= Fator de Comercialização Arbitrado = (0,90)

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Os valores do CUB foram obtidos através da quantificação de custos e benfeitorias com a utilização de índices do SINDUSCON/RS – REFERÊNCIA JULHO/2024. (Tabela em anexo).

9.2) Método comparativo direto de dados de mercado(MCDDM):

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos da NBR-14.653-1 /2019 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

9.3) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa 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 presente Parecer utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com homogeneização por inferência estatística e a Metodologia de Depreciação de Ross-Heidecke (Anexos). Neste método a determinação de valor de mercado é resultado da comparação de amostras de natureza e características semelhantes. As etapas da metodologia são: **vistoria, coleta de dados**, **montagem da planilha de dados** e **tratamento dos dados, conforme segue:**

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

10- COLETA DE DADOS:

As amostras foram coletadas nos portais imobiliários, com anúncios no próprio Bairro e em bairros próximos.

Amostra 1



Terreno	5.283m²	Rua Camboatás 140- Bairro Igara - Canoas/RS
R$ 5.900.000.00 (cinco milhões e novecentos mil reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-igara-bairros-canoas-5283m2-venda-RS5900000-id-2626769785/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 2



Terreno	7158m²	Avenida Getúlio Vargas – Bairro Igara – Canoas/RS
R$ 15.000.000,00 (Quinze milhões de reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-igara-bairros-canoas-7158m2-venda-RS15000000-id-2698494100/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 3



Terreno	6109m²	Avenida Dona Rosalina – Bairro Igara – Canoas/RS
R$ 6.550.000,00 (Seis milhões quinhentos e cinquenta mil reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-igara-bairros-canoas-6109m2-venda-RS6550000-id-2719327167/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 4



Terreno	11000m²	Rua Berta Cirio – Bairro São Luis – Canoas/RS
R$ 3.000.000,00 (Três milhões de reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-luis-bairros-canoas-11000m2-venda-RS3000000-id-2552682335/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 5



Terreno	1012,50m²	Rua Claudino Gazzi 430 – Bairro São Luís – Canoas/RS
R$ 718.520,00 (Setecentos e dezoito mil quinhentos e vinte reais)		
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-canoas-sao-luis-1012m2-RS718520/id-14637796/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 6



Terreno	648m²	Rua Nossa Senhora do Perpétuo Socorro 722 – Bairro São Luis – Canoas/RS
R$ 555.000,00 (Quinhentos cinquenta e cinco mil reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-luis-bairros-canoas-648m2-venda-RS555000-id-2694757028/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 7



Terreno	304m²	Rua Berta Cirio 740 – Bairro São Luís – Canoas/RS
R$ 405.000,00 (Quatrocentos e cinco mil reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-luis-bairros-canoas-304m2-venda-RS405000-id-2654103591/		

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383
Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 08



Terreno	1650m²	Rua Berta Cirio – Bairro São Luis – Canoas/RS
R$ 586.110,00 (Quinhentos oitenta e seis mil cento e dez reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-luis-bairros-canoas-1650m2-venda-RS586110-id-2626772102/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

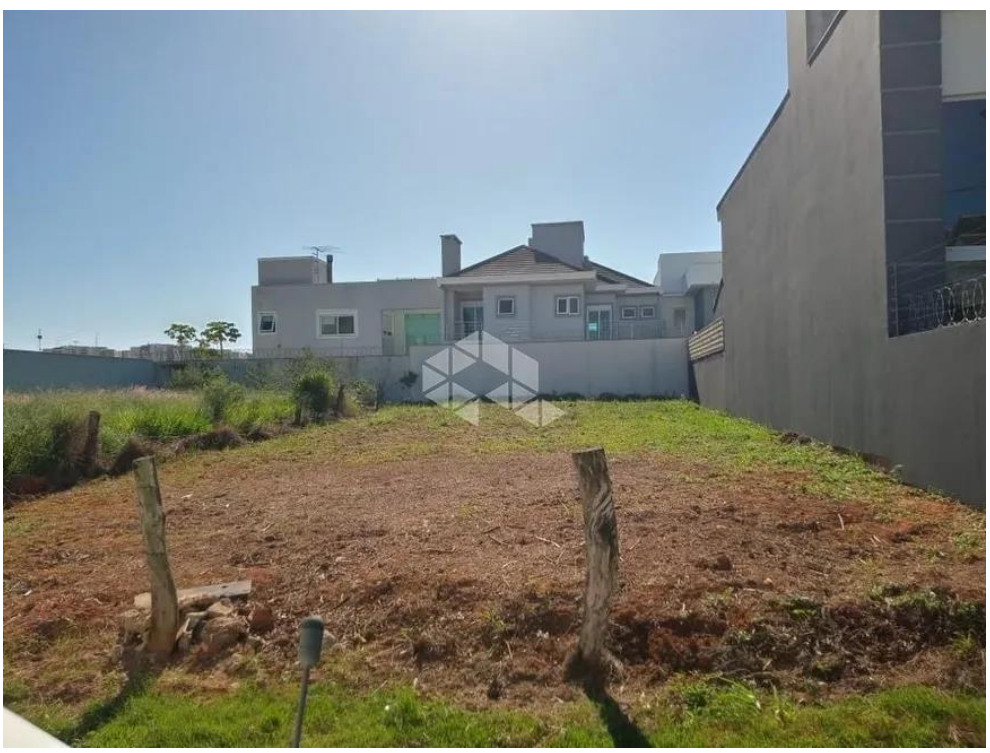
Amostra 09



Terreno	365m²	Rua Senador Salgado Filho 705 – Bairro São Luis – Canoas/RS
R$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-luis-bairros-canoas-365m2-venda-RS450000-id-2637594304/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 10



Terreno	336m²	Rua Islandia 40 – Bairro Marechal Rondon – Canoas/RS
R$ 639.990,00 (Seiscentos trinta e nove mil novecentos e noventa reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-marechal-rondon-bairros-canoas-336m2-venda-RS639990-id-2691771104/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 11



Terreno	300m²	Rua Bélgica – Bairro Marechal Rondon - Canoas/RS
R$ 689.000,00 (Seiscentos oitenta e nove mil reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-marechal-rondon-bairros-canoas-300m2-venda-RS689000-id-2552122938/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 12



Terreno	362m²	Rua Diana Terra 306 – Bairro Marechal Rondon– Canoas/RS
R$ 636.000,00 (Seiscentos trinta e seis mil reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-marechal-rondon-bairros-canoas-326m2-venda-RS636000-id-2694758696/		

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383
Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 13



Terreno	360m²	Rua Alceu Wamosy – Bairro Marechal Rondon– Canoas/RS
R$ 630.000,00 (Seiscentos e trinta mil reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-marechal-rondon-bairros-canoas-360m2-venda-RS630000-id-2681740800/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 14



Terreno	360m²	Rua Cecilia Meireles 607 – Bairro Marechal Rondon – Canoas/RS
R$ 620.000,00 (Trezentos e setenta mil reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-marechal-rondon-bairros-canoas-360m2-venda-RS620000-id-2613050419/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 15



Terreno	714m²	Avenida Santos Ferreira – Bairro Marechal Rondon – Canoas/RS
R$ 900.000,00 (Novecentos mil reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-marechal-rondon-bairros-canoas-714m2-venda-RS900000-id-2596653070/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 16



Terreno	360m²	Avenida Inconfidência – Bairro Marechal Rondon – Canoas/RS
R$ 457.000,00 (Quatrocentos cinquenta e sete mil reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-marechal-rondon-bairros-canoas-360m2-venda-RS457000-id-2523214232/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 17



Terreno	356m²	Rua Major Sezefredo 426 – Bairro Marechal Rondon – Canoas/RS
R$ 457.000,00(Quatrocentos cinquenta e sete mil reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-marechal-rondon-bairros-canoas-360m2-venda-RS457000-id-2523214232/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 18



Terreno	660m²	Rua Irmão Guilherme153 – Bairro Marechal Rondon – Canoas/RS
R$ 1.320.000,00 (Um milhão trezentos e vinte mil reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-marechal-rondon-bairros-canoas-660m2-venda-RS1320000-id-2626772207/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 19



Terreno	440m²	Avenida Boqueirão – Bairro Igara – Canoas/RS
R$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais)		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-igara-canoas-rs-440m2-id-2733181512/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 20



Terreno	200m²	Rua das Canafístulas – Bairro Igara – Canoas/RS
R$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais)		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-igara-canoas-rs-200m2-id-2611291306/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 21



Terreno	600m²	Rua Mamoré 269 – Bairro Igara – Canoas/RS
R$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais)		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-quintal-igara-canoas-rs-600m2-id-2666559770/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 22



Terreno	200m²	Rua dos Jaborandis – Bairro Igara – Canoas/RS
R$ 267.000,00 (Duzentos sessenta e sete mil reais)		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-igara-canoas-rs-200m2-id-2677533198/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 23



Terreno	200m²	Rua das Magnólias 90 – Bairro Igara – Canoas/RS
R$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais)		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-igara-canoas-rs-200m2-id-2603216577/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

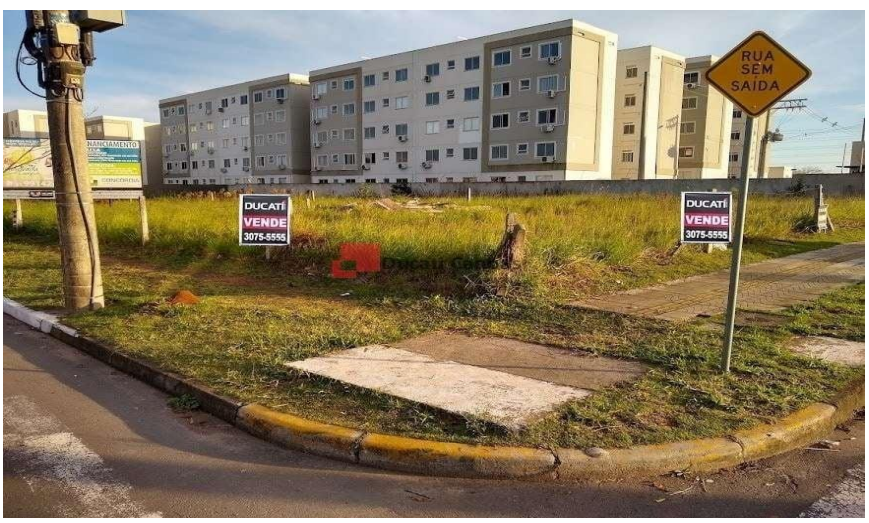
Amostra 24



Terreno	385m²	Avenida Boqueirão – Bairro Igara – Canoas/RS
R$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais)		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-igara-canoas-rs-id-2708460644/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 25



Terreno	435m²	Avenida Boqueirão – Bairro Igara – Canoas/RS
R$ 1.010.000,00 (Um milhão e dez mil reais)		
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-canoas-igara-435m2-RS1010000/id-16043885/#listPic&Maps		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Amostra 26



Terreno	740m²	Rua Santa Maria 34 – Bairro Igara – Canoas/RS
R$ 1.350.000,00 (Um milhão trezentos e cinquenta mil reais)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-senhora-das-gracas-bairros-canoas-740m2-venda-RS1350000-id-2508636473/		

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

2 CONCLUSÃO:

O valor de mercado será calculado com base em uma análise Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e no Método Evolutivo, sendo que após a utilização da Memória de Cálculo, o somatório do Valor encontrado para o terreno (MCDDM, homogeneizados) com os valores encontrados nas benfeitorias (Memória de Cálculo, conforme anexo). Este somatório será multiplicado pelo fator de comercialização, sendo que este é arbitrado da seguinte maneira:

- 1,0 - Coisa feita, independente de tendência

- 1,1 – Mercado Aquecido

- 0,90 – Mercado Desaquecido

No Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado o software Infer - 32.

A homogeneização de dados é um processo que visa corrigir as diferenças de valor entre imóveis que não são perfeitamente comparáveis. Isso pode ser feito considerando fatores como a localização, o tamanho, o estado de conservação e as características do imóvel. Ainda há de ser aplicada a Tabela de Ross Heidecke(benfeitorias), para assim chegarmos a um efetivo Valor Venal do Imóvel.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

No caso do imóvel avaliado, o valor foi ajustado para refletir o fato de que ele está localizado em uma área com o fator comercialização baixo, exclusivamente industrial. Isso pode significar que o imóvel é menos desejável para os compradores e, portanto, vale menos do que um imóvel semelhante localizado em uma área com percentual de comercialização maior.

Há de se considerar também, que grande parte dos imóveis utilizados na amostragem encontram-se anunciados para venda, sendo, alguns, acima de 1(um) ano, deixando claro que os valores desejados não é são praticados pelo Mercado. Ainda, importante ressaltar que imóveis anunciados não são vendidos pelo preço desejado, as emoções dos proprietários, o cliente comprador não as possui a não paga este valor.

Assim, com base na visita técnica, na comparação com imóveis de características semelhantes (resultado do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) bem como da Memória de Cálculo utilizado para avaliar benfeitorias e tratamento dos dados obtidos através das técnicas de homogeneização e depreciação é possível estimar e determinar o valor do imóvel avaliando considerando as

Este perito informa que o Valor Venal do Imóvel Avaliando, considerando o relatório software Infer - 32 e as planilhas de cálculo, com o somatório dos valores multiplicado pelo fator de comercialização(0,90) podemos chegar ao Valor. Informo que este perito utilizou o Valor Médio do terreno para efetuar o cálculo.

Utilizando a memória de cálculo

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

12.) MEMÓRIA DE CÁLCULO

MÉTODO EVOLUTIVO – VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

IDENTIFICAÇÃO: IMÓVEL SANDRO MORI GAZZI

ENDEREÇO: RUA CLAUDINO GAZZI 215

1.O – **PARAMETROS ADOTADOS:**

1.1-DAS CARECTERÍSTICAS DO EMPRRENDIMENTO:

VALOR DO TERRENO (R$)	
PRAZO ESTIMADO PARA CONCLUSÃO DA OBRA(MESES)	x-x
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DA OBRA(%)	x-x
PERCENTUAL TOTAL RELATIVO AOS CUSTOS FINANCEIROS DA OBRA DURANTE A CONSTRUÇÃO (%)	x-x
LUCRO OU REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA(%)	x-x
BDI(Benefícios e Despesas Indiretas)	10%

1.2– DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1 – DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross-Heidecke	
Fator de Depreciação= {(100-K)/100}, sendo:	
Idade aparente(anos):	17
Vida útil total provável (anos):	70
Idade em % da vida (%):	24,28%
Estado de Conservação	C
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal):	12,21
Fator de depreciação (decimal):	**0,8779**
Onde C = Entre Novo e Regular	

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico):	GI
Data de referência CUB:	01/08/2024
Padrão de acabamento:	Normal
Área construída Padrão(predominante):	1.595,14
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2):	1.251,52

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

	IDENTIFICAÇÃO	ÁREA	PESO
01	**Mezanino Pavilhão 1**	**61,20m²**	**0,70**
02	**Mezanino Pavilhão 3**	**55,00m²**	**0,70**

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i) **Ae: 1.595,14 + 61,20* 0,70 + 55,00* 0,70= 1.676,48**	
Onde:	
Ae = Área equivalente de construção (m2);	
Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);	
Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);	
Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.	
Logo:	
Área equivalente de construção (Ae) (m2):	1.676,48

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

Obras Complementares	R$	180.000,00

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Há uma estrutura suspensa, de ferro e que, segundo o proprietário, suporta 400 toneladas. Armazenava 8 tanques de produtos químicos, para posterior envase.

2.) – CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Valor do terreno (VFT) (R$):	R$ 3.099.647,25

2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD

Onde:

VFC = Valor final das construções (R$);	
Ae = Área equivalente de construção (m2);	1.676,48m²
CT = Custos totais não incluídos no CUB (R$);	R$ 180.000,00
A = Taxa de administração da obra (%);	x-x-x-x-x-x-x-
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);	x-x-x-x-x-x-x
BDI(Benefícios e Despesas Indiretas)	10%
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);	x-x-x-x-x-x-x
FD = Fator de depreciação (decimal).	0,8779

Logo:

Valor final das Construções:	**2.206.160,79**

2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

VF = (VFT + VFC) * FC

Onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando (R$);	
VFT = Valor Final do terreno (R$);	**R$ 3.099.647,25**
VFC = Valor Final das construções (R$);	**R$ 2.206.160,79**

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383
Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

FC = Fator de Comercialização (decimal)	**0,90**

Onde:

VF: 3.099.647,25 + 2.206.160,79 * 0,90: 4.775.227,24

Logo:

Para chegar a um valor exato, este perito informa que o Valor Venal do imóvel avaliado é de:

R$ 4.775.000,00(quatro milhões setecentos setenta e cinco mil reais)

Valor Final do Imóvel (Terreno + Benfeitorias):

(R$) 4.775.000,00

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

13) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

O signatário atesta que o presente trabalho obedece criteriosamente os seguintes princípios:

► Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pelo perito avaliador, envolvido na elaboração.

► O signatário não têm no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

► O signatário não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.

► Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

► O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

14) Termo de encerramento:

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 58 (cinquenta e oito) páginas datilografadas e rubricadas, sendo a última assinada, e 03 (três) anexos.

Porto Alegre, 21 de Agosto de 2024.



Paulo Cleóbis Mombach

Corretor de Imóveis

CRECI 68363

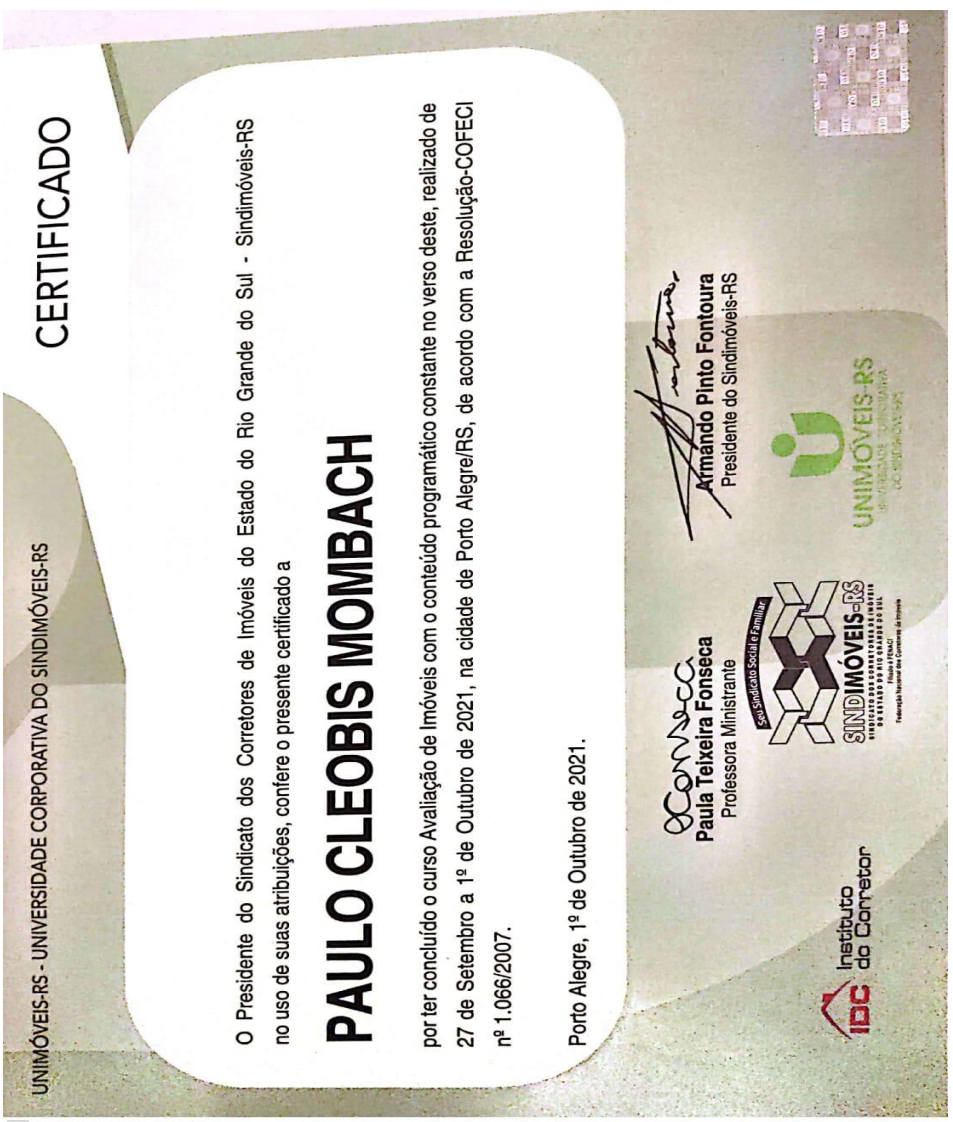
CNAE 38328

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

ANEXOS:

ANEXO 1 – Documentação


CERTIFICADO

UNIMÓVEIS-RS - UNIVERSIDADE CORPORATIVA DO SINDIMÓVEIS-RS

O Presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio Grande do Sul - Sindimóveis-RS no uso de suas atribuições, confere o presente certificado a

PAULO CLEOBIS MOMBACH

por ter concluído o curso Avaliação de Imóveis com o conteúdo programático constante no verso deste, realizado de 27 de Setembro a 1º de Outubro de 2021, na cidade de Porto Alegre/RS, de acordo com a Resolução-COFECI nº 1.066/2007.

Porto Alegre, 1º de Outubro de 2021.

Paula Teixeira Fonseca
Professora Ministrante

Armando Pinto Fontoura
Presidente do Sindimóveis-RS

Instituto do Corretor

SINDIMÓVEIS-RS

UNIMÓVEIS-RS

CS Digitalizado com CamScanner

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
SISTEMA COFECI-CRECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Nº 38328

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Paulo Cleobis Mombach

inscrito em 18/01/2022 no CRECI 3ª Região/RS sob o nº 68.383 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
UNIMÓVEIS/RS

Brasília (DF), 13 de abril de 2022.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assinatura do Avaliador

RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: afa0d213124807d0dcfc568ca7110b08eef70f2f

CS Digitalizado com CamScanner

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
%de Vida	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	63,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

CÓD.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e imp.	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H

Tabela 2 - Vida Útil dos imóveis

V.U. (anos)	
Apartamentos	70anos
Bancos	60 anos
Casas de alvenaria	65 anos
Casas de madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Costruções rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifíios de escritórios	70 anos
Galpões (depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

Tabela 3 - Fator de comercialização

FATOR	
Coisa Feita (ind. da tendência)	1,0
Mercado aquecido	1,1
Mercado desaquecido	0,90

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383
Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Tabela 4 - Padrão de acabamento

TIPO DE CONSTRUÇÃO
Padrão Baixo
Padrão Normal
Padrão Alto
Comercial Normal
Comercial Alto
Residencial Popular
Galpão industrial

Tabela 4.1 - Padrão BAIXO

TIPO DE CONSTRUÇÃO
R1-B
PP-B
R8-B
PIS

Tabela 4.2 - Padrão NORMAL

TIPO DE CONSTRUÇÃO
R1-N
PP-N
R8-N
R16-N

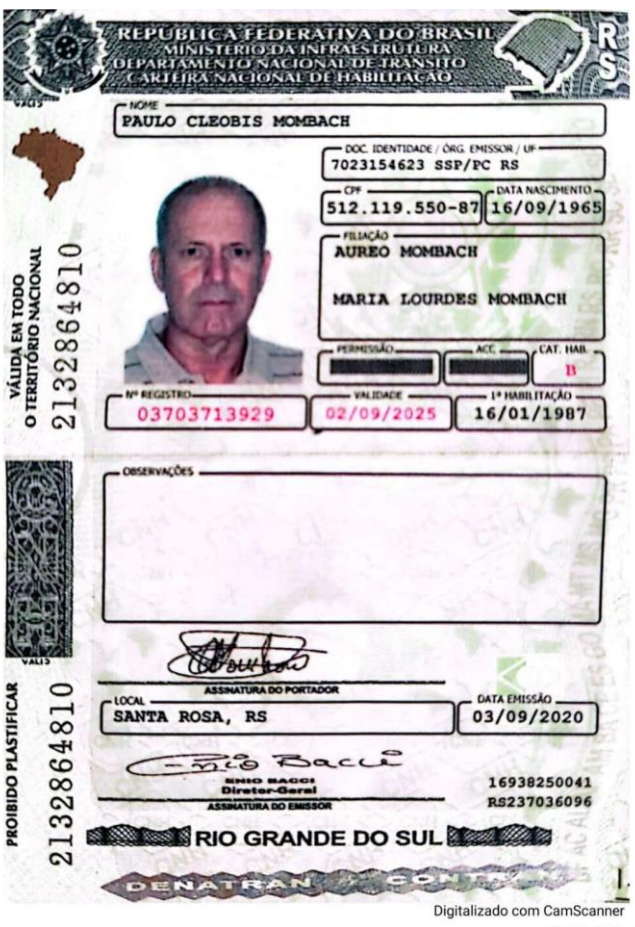
Tabela 4.3 - Padrão ALTO

TIPO DE CONSTRUÇÃO
R1-A
R8-A
R16-A

Tabela 4.4 - Padrão COMERCIAL NORMAL

TIPO DE CONSTRUÇÃO
CAL-8
CSL-8
CSL-16

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

NOME
PAULO CLEOBIS MOMBACH

DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF
7023154623 SSP/PC RS

CPF
512.119.550-87

DATA NASCIMENTO
16/09/1965

FILIAÇÃO
AUREO MOMBACH
MARIA LOURDES MOMBACH

PERMISSÃO | ACC | CAT. HAB.
B

Nº REGISTRO
03703713929

VALIDADE
02/09/2025

1ª HABILITAÇÃO
16/01/1987

OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
SANTA ROSA, RS

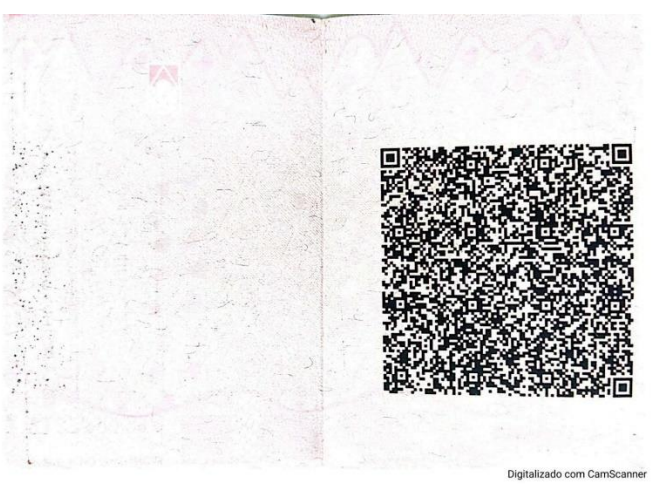
DATA EMISSÃO
03/09/2020

ASSINATURA DO EMISSOR
16938250041
RS237036096

RIO GRANDE DO SUL

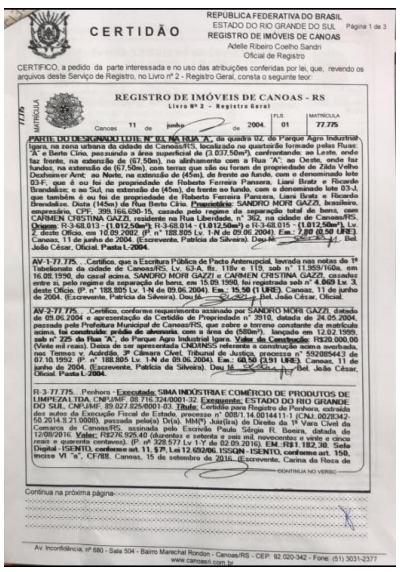
VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
2132864810
PROIBIDO PLASTIFICAR
2132864810

Digitalizado com CamScanner



Digitalizado com CamScanner

Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS
Adelle Ribeiro Coelho Sandri
Oficial de Registro

Página 1 de 3

CERTIFICO, a pedido da parte interessada e no uso das atribuições conferidas por lei, que, revendo os arquivos deste Serviço de Registro, no Livro nº 2 - Registro Geral, consta o seguinte teor:

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA 77.775 | FLS. 01 | Canoas, 11 de junho de 2004

PARTE DO DESIGNADO LOTE Nº 02, NA RUA "A", da quadra 02, do Parque Agro Industrial Igara, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizada no quarteirão formado pelas Ruas: "A" e Berta Cleia, passando a área superficial de (3.037,50m²), confrontando: ao Leste, onde faz frente, na extensão de (67,50m), no alinhamento com a Rua "A"; ao Oeste, onde faz fundos, na extensão de (67,50m), com terras que são ou foram de propriedade de Zilda Velho Deshuimer Amt; ao Norte, na extensão de (45m), de frente ao fundo, com o denominado lote 03-F, que é ou foi de propriedade de Roberto Ferreira Pansera, Liara Bratz e Ricardo Brandalise; e ao Sul, na extensão de (45m), de frente ao fundo, com o denominado lote 03-J, que também é ou foi de propriedade de Roberto Ferreira Pansera, Liara Bratz e Ricardo Brandalise. Dista (145m) da Rua Berto Cléo. **Proprietário**: SANDRO MORI GAZZI, brasileiro, empresário, CPF: 399.166.030-15, casado pelo regime da separação total de bens, com CARMEN CRISTINA GAZZI, residente na Rua Liberdade, nº 362, na cidade de Canoas/RS. **Origem**: R-3-68.013 - (1.012,50m²); R-3-68.014 - (1.012,50m²) e R-3-68.015 - (1.012,50m²). Lv. 2, deste Ofício, em 10.09.2002 (Pº nº 188.805 Lv. 1-N de 09.06.2004). **Em.**: 7,00 (0,50 UFE). Canoas, 11 de junho de 2004. (Escrevente, Patrícia da Silveira). Dou fé. Bel. João César, Oficial. **Pasta L-2004.**

AV-1-77.775. - Certifico, que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada nas notas do 1º Tabelionato da cidade de Canoas/RS, Lv. 63-A, fls. 119v e 110, sob nº 11.365/1Vida, em 16.08.1990, do casal acima, SANDRO MORI GAZZI e CARMEN CRISTINA GAZZI, casados entre si, pelo regime da separação de bens, em 15.09.1990, foi registrada sob nº 4.869 Lv. 3, deste Ofício. (Pº nº 188.805 Lv. 1-N de 09.06.2004). **Em.**: 15,50 (1 UFE). Canoas, 11 de junho de 2004. (Escrevente, Patrícia da Silveira). Dou fé. Bel. João César, Oficial.

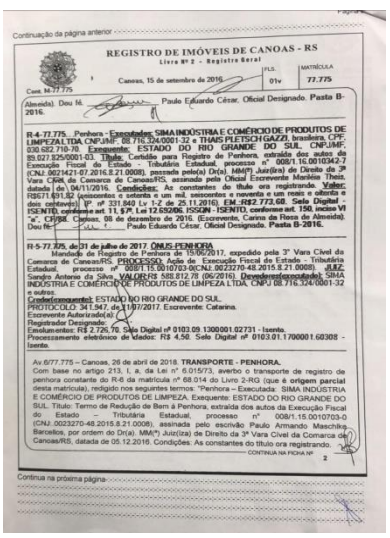
AV-2-77.775. - Certifico, conforme requerimento assinado por SANDRO MORI GAZZI, datado de 09.06.2004 e apresentação da Certidão de Propriedade nº 3910, datada de 24.05.2004, passada pela Prefeitura Municipal de Canoas/RS, que sobre o terreno constante da matrícula acima, **foi construída: prédio de alvenaria**, com a área de (585m²), lançado em 12.02.1999, sob nº 225 da Rua "A", do Parque Agro Industrial Igara. **Valor da Construção**: R$20.000,00 (Vinte mil reais). Deixo de ser apresentada CND/INSS referente a construção acima averbada, nos Termos v. Acórdão, 2ª Câmara Cível, Tribunal de Justiça, processo nº 592085443 de 07.10.1992. (Pº nº 188.805 Lv. 1-N de 09.06.2004). **Em.**: 60,50 (3,91 UFE). Canoas, 11 de junho de 2004. (Escrevente, Patrícia da Silveira). Dou fé. Bel. João César, Oficial. **Pasta L-2004.**

R-3-77.775. - Penhora - **Executada**: SIMA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS DE LIMPEZA LTDA, CNPJ/MF: 88.716.324/0001-32. **Exequente**: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ/MF: 89.027.825/0001-03. **Título**: Certidão para Registro de Penhora, extraída dos autos da Execução Fiscal do Estado, processo nº 008/1.14.0014411-1 (CNJ: 0028342-50.2014.8.21.0008), passada pela(o) Dr(a). MM(ª) Juiz(íza) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS, assinada pelo Escrivão Paulo Sérgio R. Bonira, datado de 12/09/2016. **Valor**: R$276.525,40 (duzentos e setenta e seis mil, novecentos e vinte e cinco reais e quarenta centavos). (Pº nº 328.577 Lv 1-Y de 02.09.2016). **EM.**: R$1.182,30. **Selo Digital - ISENTO, conforme art. 11, § 7º, Lei 12.692/06. ISQN - ISENTO, conforme art. 150, inciso VI "a", CF/88.** Canoas, 15 de setembro de 2016. (Escrevente, Carina da Rosa de Almeida).

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Av. Inconfidência, nº 680 - Sala 504 - Bairro Marechal Rondon - Canoas/RS - CEP: 92.020-342 - Fone: (51) 3031-2377
www.canoas3.com.br



Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
Livro Nº 2 - Registro Geral

Cont. M-77.775 | FLS. 01v | MATRÍCULA 77.775 | Canoas, 15 de setembro de 2016

Almeida). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta B-2016.

R-4-77.775. - Penhora - **Executadas**: SIMA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS DE LIMPEZA LTDA, CNPJ/MF: 88.716.324/0001-32 e THAIS PLETSCH GAZZI, brasileira, CPF: 030.582.710-70. **Exequente**: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ/MF: 89.027.825/0001-03. **Título**: Certidão para Registro de Penhora, extraída dos autos da Execução Fiscal do Estado - Tributária Estadual, processo nº 008/1.16.0010342-7 (CNJ: 0021421-07.2016.8.21.0008), passada pela(o) Dr(a). MM(ª) Juiz(íza) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS, assinada pelo Oficial Escrevente Marlene Theis, datada de 04/11/2016. **Condições**: As constantes do título ora registrando. **Valor**: R$671.611,32 (seiscentos e setenta e um mil, seiscentos e onze reais e trinta e dois centavos). (Pº nº 331.940 Lv 1-Z de 25.11.2016). **EM.**: R$2.773,68. **Selo Digital - ISENTO, conforme art. 11, § 7º, Lei 12.692/06. ISQN - ISENTO, conforme art. 150, inciso VI "a", CF/88.** Canoas, 08 de dezembro de 2016. (Escrevente, Carina da Rosa de Almeida). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. **Pasta B-2016.**

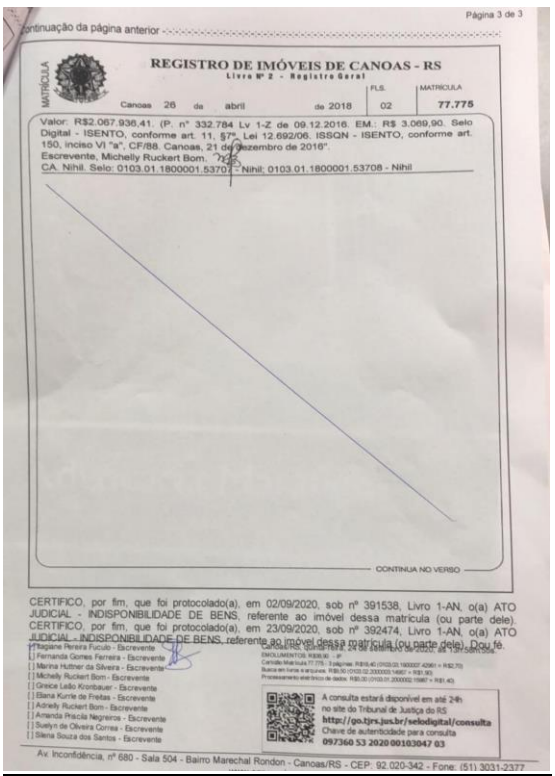
R-5-77.775, **de 31 de julho de 2017 ÔNUS-PENHORA**. Mandado de Registro de Penhora de 15/06/2017, expedido pela 3ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS. **PROCESSO**: Ação de Execução Fiscal do Estado - Tributária Estadual, processo nº 008/1.15.0010703-0(CNJ: 0023270-48.2015.8.21.0008). **JUIZ**: Sandro Antenio da Silva. **VALOR**:R$ 589.812,78 (06/2016). **Devedor/executado(a)**: SIMA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS DE LIMPEZA LTDA, CNPJ 88.716.324/0001-32 e outros. **Credor/exequente**: ESTADO RIO RIO GRANDE DO SUL. PROTOCOLO 341.947, de 31/07/2017. Escrevente. Catarina. Escrevente Autorizado(a): Registrador Designado: Emolumentos: R$ 2.726,70. Selo Digital nº 0103.09.1300001.02731 - Isento. Processamento eletrônico de dados: R$ 4,50. Selo Digital nº. 0103.01.1700001.68308 - Isento.

Av.6/77.775 – Canoas, 26 de abril de 2018. **TRANSPORTE - PENHORA.** Com base no artigo 213, I, a, da Lei nº 6.015/73, averbo o transporte de registro de penhora constante do R-6 da matrícula nº 68.014 do Livro 2-RG (que é origem parcial desta matrícula), redigido nos seguintes termos: "Penhora – Executada: SIMA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS DE LIMPEZA. Exequente: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Título: Termo de Redução de Bem à Penhora, extraída dos autos da Execução Fiscal do Estado – Tributária Estadual, processo nº 008/1.15.0010703-0 (CNJ: 0023270-48.2015.8.21.0008), assinada pelo escrivão Paulo Armando Maschio Barcellos, por ordem do Dr(a). MM(ª) Juiz(íza) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS, datada de 05.12.2016. Condições: As constantes do título ora registrando.

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na próxima página

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f



Página 3 de 3

Continuação da página anterior

MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
Livro Nº 2 - Registro Geral

	FLS.	MATRÍCULA
Canoas 26 de abril de 2018	02	77.775

Valor: R$2.067.936,41. (P. nº 332.784 Lv 1-Z de 09.12.2016. EM.: R$ 3.069,90. Selo Digital - ISENTO, conforme art. 11, §7º, Lei 12.692/06. ISSQN - ISENTO, conforme art. 150, inciso VI "a", CF/88. Canoas, 21 de dezembro de 2016".
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.1800001.53707 - Nihil; 0103.01.1800001.53708 - Nihil

CONTINUA NO VERSO

CERTIFICO, por fim, que foi protocolado(a), em 02/09/2020, sob nº 391538, Livro 1-AN, o(a) ATO JUDICIAL - INDISPONIBILIDADE DE BENS, referente ao imóvel dessa matrícula (ou parte dele). CERTIFICO, por fim, que foi protocolado(a), em 23/09/2020, sob nº 392474, Livro 1-AN, o(a) ATO JUDICIAL - INDISPONIBILIDADE DE BENS, referente ao imóvel dessa matrícula (ou parte dele). Dou fé.

[ ] Itagiane Pereira Fuculo - Escrevente
[ ] Fernanda Gomes Ferreira - Escrevente
[ ] Marina Huttner da Silveira - Escrevente
[ ] Michelly Ruckert Bom - Escrevente
[ ] Greice Leão Kronbauer - Escrevente
[ ] Elana Kurrle de Freitas - Escrevente
[ ] Adriely Ruckert Bom - Escrevente
[ ] Amanda Priscila Negreiros - Escrevente
[ ] Suelyn de Oliveira Correa - Escrevente
[ ] Silena Souza dos Santos - Escrevente

Canoas/RS, quinta-feira, 24 de setembro de 2020, às 13h58m55s.
EMOLUMENTOS: R$88,90 - IP
Certidão Matrícula 77.775 - 3 páginas: R$18,40 (0103.01.1800001.42061 = R$2,70)
Busca em livros e arquivos: R$8,90 (0103.02.2000003.14667 = R$1,90)
Processamento eletrônico de dados: R$0,30 (0103.01.2000002.15667 = R$1,40)

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
097360 53 2020 00103047 03

Av. Inconfidência, nº 680 - Sala 504 - Bairro Marechal Rondon - Canoas/RS - CEP: 92.020-342 - Fone: (51) 3031-2377

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

SINDUSCON-RS

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de JULHO/2024- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R$/m²	Variação % Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.261,11	1,84	3,04	3,37
	Normal	R 1-N	2.947,18	2,14	3,88	4,51
	Alto	R 1-A	3.967,41	2,05	4,45	4,91
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.133,86	1,92	2,77	2,60
	Normal	PP 4-N	2.873,01	2,07	3,39	3,78
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.027,75	1,95	2,65	2,38
	Normal	R 8-N	2.502,31	2,13	3,42	3,75
	Alto	R 8-A	3.195,77	2,18	4,33	4,45
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.446,04	2,13	3,24	3,53
	Alto	R 16-A	3.247,78	2,17	3,66	4,07
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.626,05	1,86	1,96	1,89
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.312,82	1,90	2,11	2,67
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.197,46	2,06	3,15	3,53
	Alto	CAL 8-A	3.652,20	2,18	3,85	4,25
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.478,42	2,03	2,70	2,94
	Alto	CSL 8-A	2.865,75	2,12	3,27	3,53
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.335,62	2,06	2,73	2,98
	Alto	CSL 16-A	3.855,59	2,15	3,29	3,55
GI (Galpão Industrial)		GI	1.251,52	1,74	1,65	1,77

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em conseqüência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; *playground* (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Indicadores Econômicos

Mês	IGP-M				INCC-M				IGP-DI (Col. 2)				INCC (Col. 35)			
	Nº índice	Variação % Mês	Ano	12 meses	Nº índice	Variação % Mês	Ano	12 meses	Nº índice	Variação % Mês	Ano	12 meses	Nº índice	Variação % Mês	Ano	12 meses
AGO/23	1.099,710	-0,14	-5,28	-7,20	1.077,497	0,24	2,50	3,06	1.082,593	0,05	-5,30	-6,91	1.078,412	0,17	2,55	3,23
SET/23	1.103,740	0,37	-4,93	-5,97	1.080,071	0,24	2,74	3,21	1.087,419	0,45	-4,88	-5,34	1.082,104	0,34	2,90	3,49
OUT/23	1.109,236	0,50	-4,46	-4,67	1.082,251	0,20	2,95	3,37	1.092,974	0,51	-4,40	-4,27	1.084,242	0,20	3,10	3,57
NOV/23	1.115,815	0,59	-3,89	-3,46	1.083,335	0,10	3,05	3,33	1.098,480	0,50	-3,91	-3,62	1.084,986	0,07	3,17	3,26
DEZ/23	1.124,072	0,74	-3,18	-3,18	1.086,150	0,26	3,32	3,32	1.105,541	0,64	-3,30	-3,30	1.088,312	0,31	3,49	3,49
JAN/24	1.124,879	0,07	-0,07	-3,32	1.088,663	0,23	0,23	3,23	1.102,571	-0,27	-0,27	-3,61	1.091,250	-0,27	-0,27	3,30
FEV/24	1.119,061	-0,52	-0,45	-3,76	1.090,871	0,20	0,43	3,23	1.098,095	-0,41	-0,67	-4,04	1.092,685	0,13	0,40	3,39
MAR/24	1.113,837	-0,47	-0,91	-4,26	1.093,503	0,24	0,68	3,29	1.094,763	-0,30	-0,97	-4,00	1.095,738	0,28	0,68	3,36
ABR/24	1.117,280	0,31	-0,60	-3,04	1.097,991	0,41	1,09	3,48	1.102,660	0,72	-0,26	-2,32	1.101,389	0,52	1,20	3,74
MAI/24	1.127,233	0,89	0,28	-0,34	1.104,457	0,59	1,69	3,68	1.112,260	0,87	0,61	0,88	1.110,887	0,86	2,07	4,02
JUN/24	1.136,409	0,81	1,10	2,45	1.114,748	0,93	2,63	3,77	1.117,787	0,50	1,11	2,88	1.118,827	0,71	2,80	4,02
JUL/24	1.143,313	0,61	1,71	3,82	1.122,452	0,69	3,34	4,42								

Fonte: FGV – Fundação Getúlio Vargas

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383
Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

SINDUSCON-RS

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

Composição CUB/RS do mês de – JULHO/2024

PROJETO	Custo R$/m²	Composição em R$				Composição em %			
		Materiais	Mão-de-obra	Despesas Administrativas	Equipamentos	Materiais	Mão-de-obra	Despesas Administrativas	Equipamentos
R 1-B	2.261,110	1.104,99	967,88	173,77	14,47	48,87%	42,81%	7,69%	0,64%
R 1-N	2.947,180	1.425,78	1.357,23	163,16	1,01	48,38%	46,05%	5,54%	0,03%
R 1-A	3.967,410	2.339,04	1.472,87	154,25	1,25	58,96%	37,12%	3,89%	0,03%
PP 4-B	2.133,860	1.258,68	814,99	46,20	13,99	58,99%	38,19%	2,17%	0,66%
PP 4-N	2.873,010	1.477,20	1.199,97	195,65	0,19	51,42%	41,77%	6,81%	0,01%
R 8-B	2.027,750	1.205,59	765,92	41,57	14,67	59,45%	37,77%	2,05%	0,72%
R 8-N	2.502,310	1.312,94	1.079,46	90,26	19,65	52,47%	43,14%	3,61%	0,79%
R 8-A	3.195,770	1.931,87	1.138,92	106,43	18,55	60,45%	35,64%	3,33%	0,58%
R 16-N	2.446,040	1.313,84	1.038,77	74,70	18,73	53,71%	42,47%	3,05%	0,77%
R 16-A	3.247,780	1.847,43	1.279,89	92,33	28,13	56,88%	39,41%	2,84%	0,87%
PIS	1.626,050	916,48	659,16	43,09	7,32	56,36%	40,54%	2,65%	0,45%
RP1Q	2.312,820	989,98	1.304,41	0,00	18,43	42,80%	56,40%	0,00%	0,80%
CAL 8-N	3.197,460	1.837,43	1.205,89	120,93	33,21	57,47%	37,71%	3,78%	1,04%
CAL 8-A	3.652,200	2.280,72	1.217,33	120,94	33,21	62,45%	33,33%	3,31%	0,91%
CSL 8-N	2.478,420	1.276,35	1.085,53	95,48	21,06	51,50%	43,80%	3,85%	0,85%
CSL 8-A	2.865,750	1.634,20	1.114,84	95,48	21,23	57,03%	38,90%	3,33%	0,74%
CSL 16-N	3.335,620	1.751,02	1.444,88	107,09	32,63	52,49%	43,32%	3,21%	0,98%
CSL 16-A	3.855,590	2.231,57	1.484,53	107,09	32,40	57,88%	38,50%	2,78%	0,84%
GI	1.251,520	640,08	603,69	0,00	7,75	51,14%	48,24%	0,00%	0,62%

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul *Rev.02* *2 /4*

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

SINDUSCON-RS

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

Salários médios – JULHO/2024

CATEGORIAS	Salário Médio * R$/h	Variação % Mês	Ano	12 meses
MESTRE DE OBRAS				
Até 25 subordinados	27,37	8,48	5,31	1,48
Acima de 25 subordinados	38,96	0,00	-0,08	1,99
Média	31,46	4,62	2,31	-0,16
PEDREIRO	10,25	2,91	2,60	3,74
SERVENTE	8,09	2,66	0,75	4,12
CARPINTEIRO	10,25	3,02	2,71	4,38
FERREIRO (ARMADOR)	10,16	2,73	2,73	4,10
PINTOR	10,13	4,11	4,11	4,11
APONTADOR	18,69	-0,59	-2,30	0,11
ELETRICISTAS				
Oficial	10,29	2,59	6,30	5,43
Meio Oficial	8,66	1,29	1,29	1,29
Ajudante	8,00	2,04	2,04	2,04
INSTALADORES HIDRLÁUICOS				
Oficial	10,36	0,00	3,91	3,29
Meio Oficial	8,66	4,09	4,09	8,52
Ajudante	8,00	2,04	2,70	2,04
ENGENHEIRO	60,77	-0,16	5,56	7,71

* Não estão incluídos os encargos sociais, bonificações e outras despesas.

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Preços médios dos materiais de construção – JULHO/2024

Insumos Básicos	Unidade	Preço em R$	Variação % Mês	Ano	12 Meses
Placa de gesso	m2	18,10	5,66	12,00	12,00
Bacia sanitária branca com caixa acoplada	unid	492,77	5,48	9,22	5,84
Tijolo 9 cm x 19 cm x 19 cm	unid	1,10	3,77	8,91	8,91
Brita nº 02	m3	115,56	3,59	18,67	25,12
Esquadria de correr tamanho 2,00 x 1 ,40m , em alumínio	m2	2.903,74	3,26	10,23	11,33
Bancada de pia de mármore branco 2,00 m x 0,60m	unid	1.553,44	3,20	8,02	7,96
Fio de cobre anti-chama, Isolamento 750V,#2,5 mm2	m	2,48	2,90	2,48	-0,80
Disjuntor tripolar 70 A	unid	147,52	2,12	4,66	-4,23
Aço CA-50 Ø10 mm	Kg	8,00	2,04	-4,42	-8,26
Concreto fck=25 Mpe	m3	656,80	2,03	7,96	8,11
Placa cerâmica (azulejo) 30cm x 40cm, PB II	m2	31,91	1,85	15,20	15,07
Areia Lavada	m3	121,55	1,46	9,31	12,15
Chapa compensado plastificado 18mm	m2	92,66	1,05	11,14	8,67
Registro de pressão cromado Ø 1/2"	unid	71,23	0,74	0,18	3,07
Fechadura para porta Interna, em ferro, acabamento cromado	unid	64,91	0,62	-6,70	-5,12
Tubo de PVC-R rígido reforçado para esgoto Ø 150 mm	m	46,61	0,39	3,17	-6,52
Janela de correr tamanho 1,20m x1,20m em ferro	m2	409,38	0,27	1,39	0,50
Porta lisa p/pintura	unid	199,97	0,27	-2,30	-6,10
Bloco de concreto sem função estrutural 19 x 19 x 39 cm	unid	6,22	0,00	-8,80	-7,85
Vidro liso transparente 4 mm	m2	121,80	0,00	1,46	0,00

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul *Rev.02* 3 /4

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

SINDUSCON-RS

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

Insumos Básicos	Unidade	Preço em R$	Variação %		
			Mês	Ano	12 Meses
Tinta látex PVA	l	41,48	0,00	-0,50	-4,33
Locação de Betoneira	dia	52,13	0,00	6,39	6,82
Tubo de ferro galvanizado com costura Ø 2 1/2"	m	91,84	-0,92	0,20	-0,54
Emulsão asfáltica impermeabilizante	Kg	35,16	-1,18	-8,25	-8,91
Cimento CP-32 II	Kg	0,81	-1,22	2,53	0,00
Telha fibrocimento ondulada 6 mm	m2	26,79	-1,40	-6,82	-6,23

Variação percentual no mês, em ordem decrescente.
Fonte: DEE - Sinduscon/RS

Porto Alegre, 1 DE AGOSTO 2024.

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383
Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

ANEXO 2. – MEMÓRIA DE CÁLCULO INFER - 32

Informações do Usuário

Data: 21/Ago/2024
Nome do Arquivo: Sandro Mori Gazzi

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• Valor R$/m²: É estabelecido pela divisão do valor R$ pela área. ***Equação: [Valor R$]÷[Área]***

Variáveis Independentes:

• Valor R$: Valor anunciado do imóvel, é estabelecido em R$. ***(variável não utilizada no modelo)***

• Área

• Localização: Localização do terreno dentro dos bairros, sendo Bairro 1 para muito bom, bairro 2 para bom e bairro 3 para regular.
Classificação:
Bairro 1 = 1; Bairro 2 = 2; Bairro 3 = 3;

• Terreno: Localização do terreno na quadra, sendo 1 para esquina e 2 para meio da quadra. ***(variável não utilizada no modelo)***
Classificação:
Esquina = 1; Meio da quadra = 2;

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -1,2398x10^{-4}	2,1196x10^{-5}	-1,5225x10^{-4}	-9,5725x10^{-5}
Localização	b2 = -0,1795	0,1363	-0,3613	2,1823x10^{-3}

Correlação do Modelo

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383
Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8657
Valor t calculado ..... : 7,129
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,740 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,7494
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,7199

Classificação: Correlação Forte

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,7941	2	1,3970	25,41
Residual	0,9345	17	0,0549	
Total	**3,7286**	**19**	**0,1962**	

F Calculado : 25,41
F Tabelado : 3,592 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $7,8x10^{-4}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	Valor R$/m²	Área	Localização	
Valor R$/m²	1,0000	-0,8507	-0,4948	
Área	-0,8507	1,0000	0,4102	
Localização	-0,4948	0,4102	1,0000	

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,0690

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-6,414	$6,4x10^{-4}$%	Sim
Localização	b2	-1,444	17%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383
Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

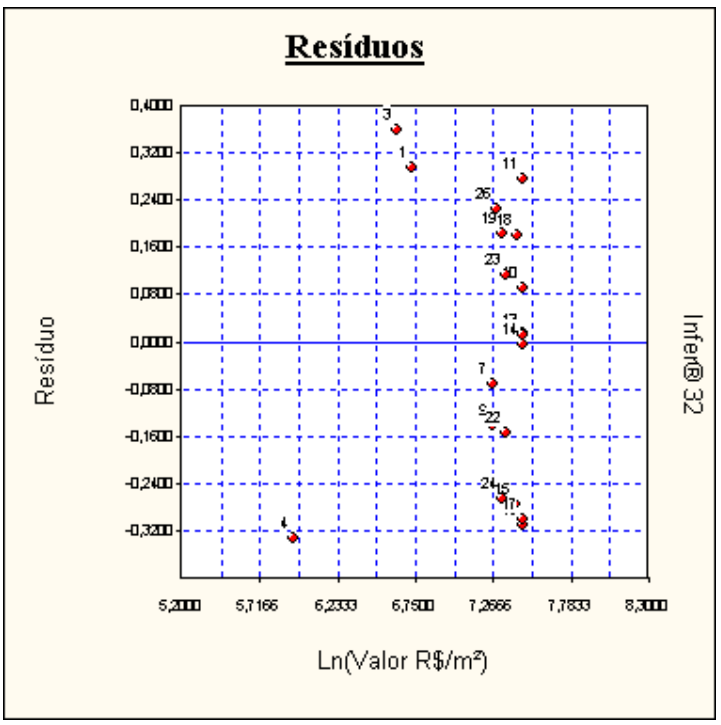
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor R$/m²]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	7,0182	6,7224	0,2957	1,2615	1,3682	0,0874
3	6,9774	6,6200	0,3574	1,5245	1,7025	0,1277
4	5,6084	5,9407	-0,3322	-1,4171	-2,4687	0,1104
7	7,1946	7,2669	-0,0723	-0,3084	-0,3535	$5,2299x10^{-3}$
9	7,1171	7,2593	-0,1422	-0,6067	-0,6942	0,0202
10	7,5520	7,4602	0,0918	0,3916	0,4139	$8,4311x10^{-3}$
11	7,7392	7,4647	0,2744	1,1706	1,2373	0,0753
12	7,4713	7,4570	0,0142	0,0608	0,0642	$2,0339x10^{-4}$
13	7,4673	7,4572	0,0100	0,0429	0,0454	$1,0145x10^{-4}$
14	7,4513	7,4572	$-5,9289x10^{-3}$	-0,0252	-0,0267	$3,5151x10^{-5}$
15	7,1392	7,4134	-0,2741	-1,1692	-1,2368	0,0751
16	7,1463	7,4572	-0,3109	-1,3262	-1,4019	0,0967
17	7,1575	7,4577	-0,3002	-1,2807	-1,3537	0,0901
18	7,6009	7,4201	0,1808	0,7711	0,8155	0,0326
19	7,5055	7,3228	0,1826	0,7792	0,8171	0,0333
20	7,4673	7,3526	0,1147	0,4892	0,5150	0,0131
22	7,1966	7,3526	-0,1559	-0,6651	-0,7002	0,0243
23	7,4673	7,3526	0,1147	0,4892	0,5150	0,0131
24	7,0637	7,3297	-0,2659	-1,1342	-1,1904	0,0707
26	7,5089	7,2856	0,2232	0,9522	0,9944	0,0498

Resíduos x Valor Estimado

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f



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

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

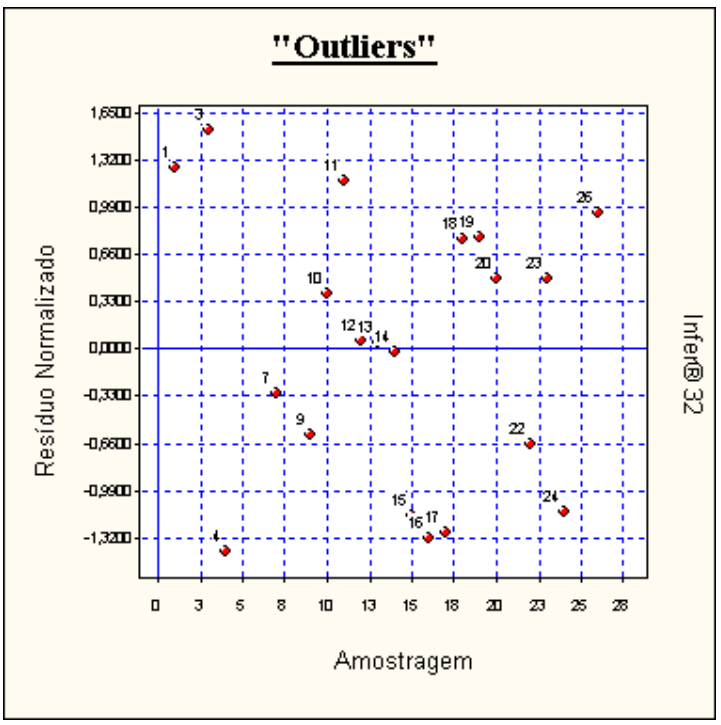
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383

Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 8,727 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1099	0,1497	Sim
3	0,2387	0,1981	Sim
4	4,1342	0,6705	Sim
7	0,0130	0,2389	Sim
9	0,0496	0,2361	Sim
10	$6,6985 \times 10^{-3}$	0,1049	Sim
11	0,0598	0,1049	Sim
12	$1,6164 \times 10^{-4}$	0,1049	Sim
13	$8,0633 \times 10^{-5}$	0,1049	Sim
14	$2,7936 \times 10^{-5}$	0,1049	Sim
15	0,0607	0,1064	Sim
16	0,0768	0,1049	Sim
17	0,0716	0,1049	Sim
18	0,0263	0,1060	Sim
19	0,0221	0,0906	Sim
20	$9,5729 \times 10^{-3}$	0,0976	Sim
22	0,0176	0,0976	Sim
23	$9,5729 \times 10^{-3}$	0,0976	Sim
24	0,0479	0,0921	Sim
26	0,0299	0,0831	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383
Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	60,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,6568
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,10
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,90

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

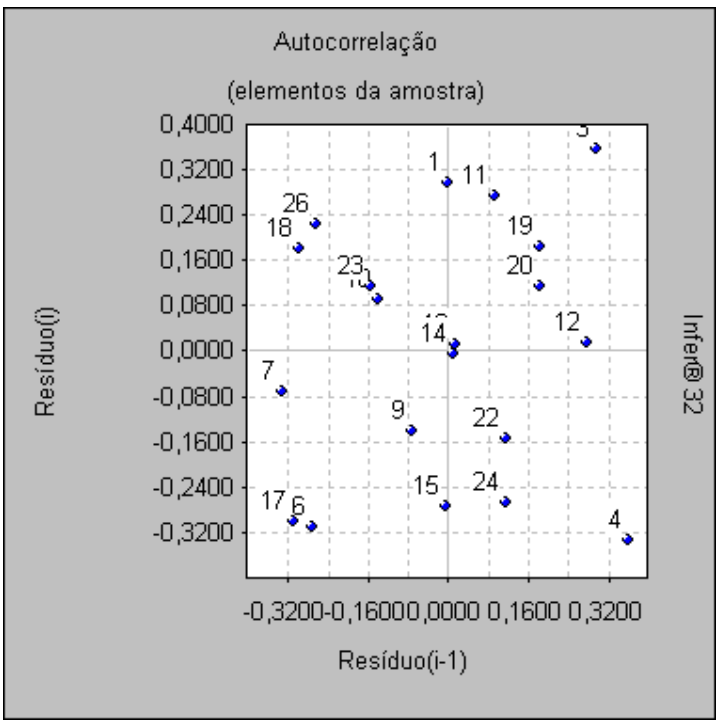
Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

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

Gráfico de Autocorrelação

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383
Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

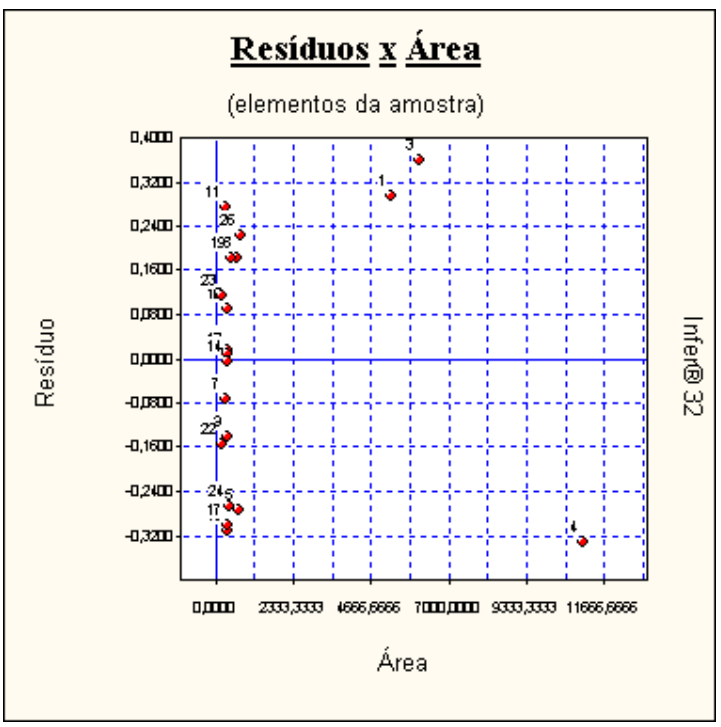


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

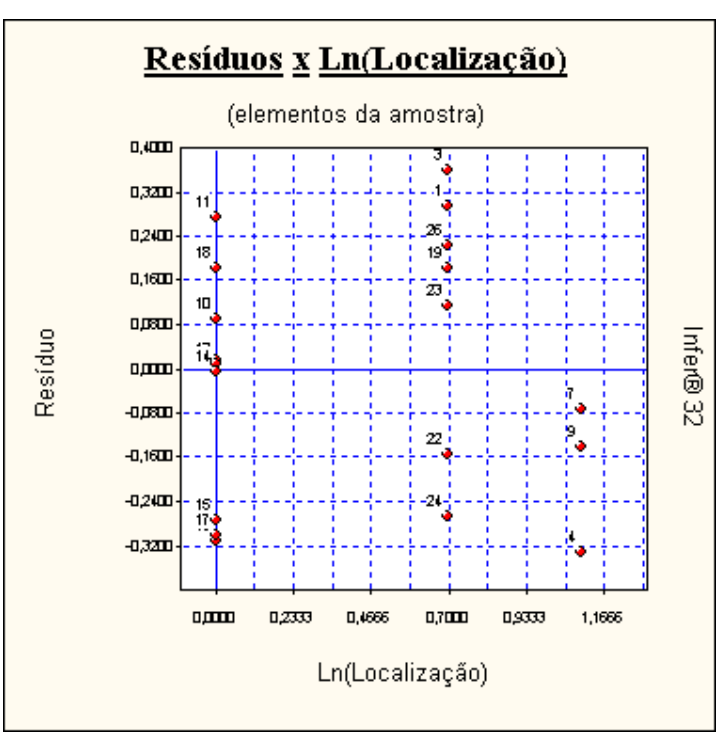
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

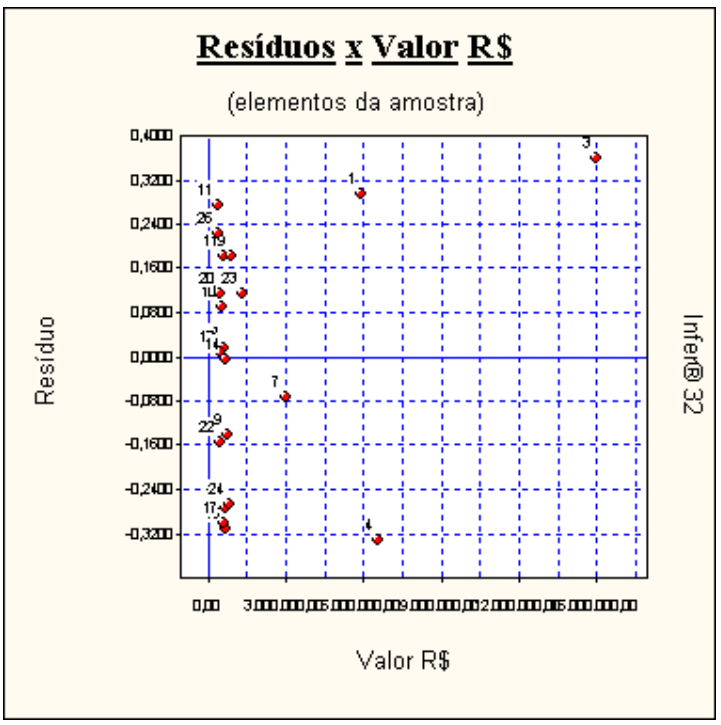


Resíduos x Variáveis Independentes



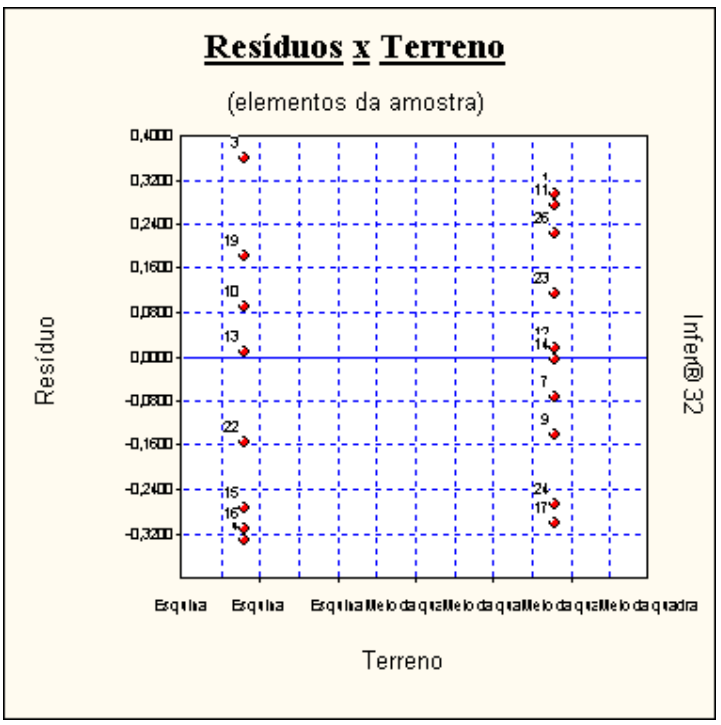
PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	200,00	11.000,00	3.037,50
Localização	Bairro 1	Bairro 3	Bairro 3

Nenhuma característica do Terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área ..... = 3.037,50
• Localização .. = Bairro 3

Outras variáveis não usadas no modelo:

• Valor R$ ..... = 1.444.894,00
• Terreno ..... = Meio da quadra

Estima-se Valor R$/m² do Terreno = R$/M² 1.020,46

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383
Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Avaliação Pericial
Técnico de Avaliação Mercadológica

Conforme Lei 6530/78, Resolução COFECI 1066/2007
Ato Normativo 001/2011 e ABNT- NBR 14653-2

O modelo utilizado foi:

[Valor R$/m²] = Exp(7,5019 - 1,2399x10^{-4} x [Área] - 0,17960 x Ln([Localização]))

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

Mínimo: R$/M² 896,58
Máximo: R$/M² 1.161,47

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 3037,5 m², teremos:
Valor de Mercado obtido = R$ 3.099.659,66
Valor de Mercado mínimo = R$ 2.723.354,84
Valor de Mercado máximo = R$ 3.527.961,13

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, até 999 caracteristicas do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
Área	200,00	11.000,00	3.037,50	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Localização	Bairro 1	Bairro 3	Bairro 3	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 2.756,00
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 271,53

Variável dependente	Limite amostral	Limite amostral	Valor estimado	Variação do valor estimado em	Aprovado

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383
Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

	inferior	superior		relação aos limites amostrais	
Valor R$/m²	272,73	2.296,67	1.020,46	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de até 20,0% acima do limite amostral superior e de até 20,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 1.020,46
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 2.040,93
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaluiação	Aprovada
Área	1.450,74	380,22	62,7% abaixo do lim. inferior	Aprovada
Localização	1.243,04	1.020,46	21,8% acima do lim. superior	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.
Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	975,74	1.067,24	91,50	8,96 %
Localização	905,66	1.149,82	244,16	23,76 %
E(Valor R$/m²)	727,52	1.431,36	703,83	65,20 %
Valor estimado	896,58	1.161,47	264,89	25,74 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

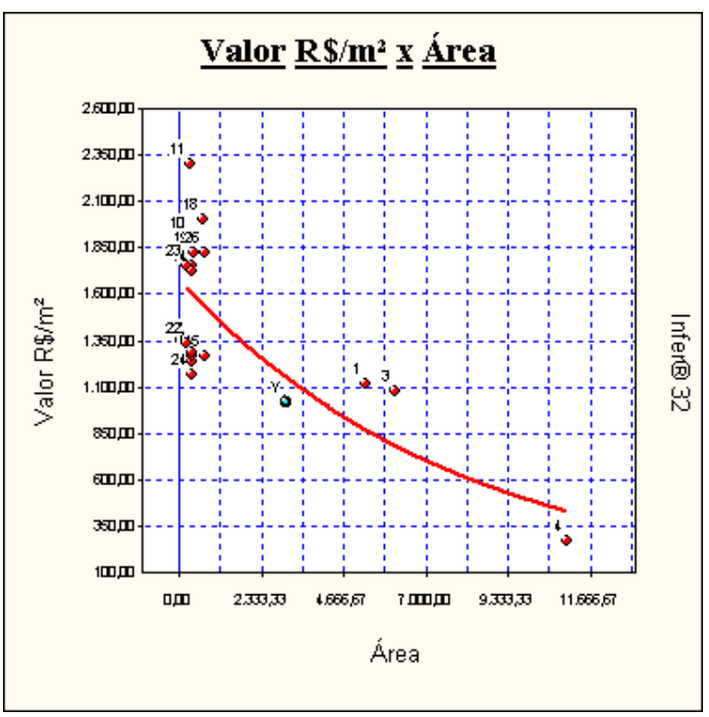
• E(Valor R$/m²) possui uma precisão superior ao limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383
Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

PJe Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:
• Área = 1451,7000
• Localização = 1,5558



Paulo Cleóbis Mombach CRECI 68383

Perito Técnico Avaliador de Imóveis Nº 38328
e-mail: paulo.cleobis@gmail.com
Telefone: (51) 99817-7267

Assinado eletronicamente por: ZENO BITTENCOURT SOUZA JUNIOR - Juntado em: 29/08/2024 12:14:51 - 5f9e90f
https://pje.trt4.jus.br/pjekz/validacao/24082912142906200000153013484?instancia=1
Número do processo: 0020160-21.2016.5.04.0205
Número do documento: 24082912142906200000153013484