



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

CONCORRÊNCIA Nº 02/2016

O CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL, CREA-RS, torna público por meio da Comissão Permanente de Licitações do CREA-RS, que realizará licitação na modalidade **CONCORRÊNCIA**, tipo **MAIOR OFERTA POR LOTE**, visando a **ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS OCIOSOS DE PROPRIEDADE DO CREA-RS**, processo protocolado sob nº **2016005948**, na forma que dispõe a Lei Federal nº 8.666/93, com redação alterada pelas Leis nº 8.883/94 e nº 9.648/98, conforme as especificações a seguir:

PROCESSO: 2016005948
TIPO DE LICITAÇÃO: CONCORRÊNCIA
DISPUTA: MAIOR LANCE POR LOTE
DATA: 17 de Outubro de 2016, às 14 horas
LOCAL: Sede do CREA-RS, Rua São Luís, nº 77, 5º andar, na Sala da Câmara Especializada de Engenharia Civil, bairro Santana, Porto Alegre/RS
Os horários mencionados neste edital referem-se ao horário de Brasília/DF.
RETIRADA DO EDITAL: O edital e mídia digital com informações dos imóveis poderão ser obtidos gratuitamente por meio do weblink: http://www.crea-rs.org.br/site/index.php?p=licitacoes

1. DO OBJETO DO CONCORRÊNCIA:

1.1. O presente CONCORRÊNCIA tem como objeto a alienação de IMÓVEIS ociosos de propriedade do CREA-RS conforme expostos na tabela 1, abaixo:

LOTE	DESCRIÇÃO	MUNICÍPIO	MATRÍCULA	AValiação (R\$)	CAUÇÃO (R\$)	CONDIÇÃO
1	Sala comercial nº 201, Edifício Centro Profissional Dom Pedro II, sito à Rua Dom Pedro II, 930, Centro, Pelotas/RS	PELOTAS	35.409	222.000,00	11.100,00	Ocioso
2	Sala comercial nº 202, Edifício Centro Profissional Dom Pedro II, sito à Rua Dom Pedro II, 930, Centro, Pelotas/RS	PELOTAS	34.958	162.000,00	8.100,00	Ocioso
3	Sala comercial nº 203, Edifício Centro Profissional Dom Pedro II, sito à Rua Dom Pedro II, 930, Centro, Pelotas/RS	PELOTAS	35.410	160.000,00	8.000,00	Ocioso
4	Sala Comercial nº 705, sito à Rua Bento Gonçalves, 285 D	BAGÉ	38.252	155.000,00	7.750,00	Ocioso
5	Sala Comercial nº 706, sito à Rua Bento Gonçalves, 285 D	BAGÉ	38.253	125.000,00	6.250,00	Ocioso
6	Sala Comercial nº 707, sito à Rua Bento Gonçalves, 285 D	BAGÉ	38.254	125.000,00	6.250,00	Ocioso
7	Sala Comercial nº 04, sito à Rua Diniz Dias, 934	Ibirubá	13.129	110.000,00	5.500,00	Ocioso
8	Sala Comercial nº 05, sito à Rua Diniz Dias, 934	Ibirubá	13.186	127.000,00	6.350,00	Ocioso
9	Sala Comercial nº 404, sito à Rua Júlio de Castilhos, 2579	Taquara	25.718	56.500,00	2.825,00	Ocioso
10	Sala Comercial nº 405, sito à Rua Júlio de Castilhos, 2579	Taquara	25.722	85.700,00	4.285,00	Ocioso
11	Sala 801, 8º Andar, sito à Rua Otávio Rocha, 22	Porto Alegre	80.851	812.000,00	40.600,00	Ocioso
12	Sala comercial nº 41, sito à Rua Silveira Martins, 199	Vacaria	27.576	140.000,00	7.000,00	Ocioso
13	Sala comercial nº 42, sito à Rua Silveira Martins, 199	Vacaria	27.577	140.000,00	7.000,00	Ocioso

Tabela 1

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

- 1.2.** Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e nas condições físicas e documentais, de conservação, ocupação e de titulação em que se encontram.
- 1.2.1.** Os imóveis se encontram livres e desembaraçado de ônus reais, ficando a cargo do adquirente as eventuais providências que sejam necessárias às regularizações ou manutenções de qualquer natureza, com os ônus e riscos decorrentes.
- 1.2.2.** Em ocorrendo débito relativo a taxas e/ou assemelhados, anteriores a transferência do domínio do bem, o CREA-RS autorizará, expressamente, o adquirente a quem houver sido adjudicado o imóvel, a efetuar a quitação dos mesmos débitos e se ressarcir quando da lavratura da escritura, contra a apresentação do competente comprovante.
- 1.2.1.** As áreas e dimensões dos imóveis, constantes nos croquis e descrições deste Edital, são de caráter secundário, e devem ser consideradas meramente enunciativas, ficando vedado ao adquirente exigir complemento de área, indenização ou rescisão do negócio, caso se constate que as áreas ou dimensões do imóvel não coincidam com aquelas que forem encontradas fisicamente, ainda que a diferença exceda 1/20 (um vinte avos).
- 1.3.** Correrão por conta do adquirente todas as despesas decorrentes da elaboração da escritura definitiva e seu registro, incluindo-se, sem no entanto limitar, as custas e emolumentos devidos aos cartórios de notas e ofício de Registro de Imóveis, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, etc.
- 1.4.** O fato de os adquirentes não conhecerem devidamente os imóveis e as condições em que se encontram não serão consideradas como argumento ou razão válida para qualquer pleito ou reclamação.
- 1.5.** Os lotes deste edital que por necessidade profissional do CREA-RS passaram por alterações físicas a fim de atender às atividades do Conselho, se alienados individualmente, deverá o COMPRADOR ser responsável pelo fechamento do vão entre as respectivas salas comerciais, arcando com os custos de material e mão de obra necessários.
- 1.5.1.** Esse fechamento deverá seguir o padrão da vedação do prédio e atender aos códigos vigentes no município onde a sala está situada, logo, deverá atender à espessura mínima do código de obras do município e também atender a NBR 15.575 (norma de desempenho), com relação a acústica.”

2. DA VISITAÇÃO:

- 2.1.** Os imóveis que integram o presente Edital de CONCORRÊNCIA poderão ser visitados pelos interessados.
- 2.1.1.** No interior do Rio Grande do Sul a visitação deverá ser solicitada por meio de contato telefônico junto ao representante do CREA-RS na localidade correspondente a do imóvel de interesse e para Porto Alegre, por mensagem de correio eletrônico para o endereço almoxarifado@crea-rs.org.br;
- 2.2.** No pedido de agendamento de visita deverão constar:
- 2.2.1. Para pessoa física:**
- a) Nome do interessado;
 - b) CPF ou CNPJ do interessado;
 - c) Cópia de documento oficial com foto;
 - d) Imóvel que pretende visitar.
- 2.2.2. Para pessoa jurídica:**
- a) Nome do interessado;
 - b) CNPJ do interessado;
 - c) Nome do representante;
 - d) CPF do representante;
 - e) Cópia de documento oficial com foto;
 - f) Imóvel que pretende visitar.
- 2.3.** Os dias de visitação dos imóveis (lotes) deste edital serão:

DIA	HORÁRIO
05/09/2016	Das 14 às 17 horas
12/09/2016	
19/09/2016	
26/09/2016	
03/10/2016	
10/10/2016	

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB
--------	-----	-----	-----	-----



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

- 2.3.1. Todas as visitas serão acompanhadas de representante do CREA-RS.
- 2.4. Os telefones de contato das representações do CREA-RS nas cidades relacionadas aos lotes deste edital são:
 - 2.4.1. Bagé: (53) 3241-1789
 - 2.4.2. Ibirubá: (54) 3324-1727
 - 2.4.3. Pelotas: (53) 3222-6828
 - 2.4.4. Porto Alegre: Agendamento pelo e-mail: almoxarifado@crea-rs.org.br
 - 2.4.5. Taquara: (51) 3542-1183
 - 2.4.6. Vacaria: (54) 3232-8444

3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:

- 3.1. A CONCORRÊNCIA será aberta a todos os interessados, podendo oferecer lances, pessoas físicas ou jurídicas;
- 3.2. É vedada a participação da licitante que:
 - 3.2.1. Possuam familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau) detentor de cargo comissionado que atue no CREA-RS;
 - 3.2.2. Seja servidor, conselheiro ou inspetor do CREA-RS.
 - 3.2.3. Esteja cumprindo suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o CREA-RS ou tenha sido declarada inidônea para licitar ou contratar com Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação (art. 87, III e IV, da Lei nº 8.666/93);
 - 3.2.4. Esteja impedida de licitar e contratar com a União, durante o prazo da sanção;
 - 3.2.5. For estrangeira e não estar autorizada a funcionar no País;
 - 3.2.6. Integre um mesmo grupo econômico, assim entendido aquela que tenha diretores, sócios ou representantes legais comuns, ou que utilizem recursos materiais, tecnológicos ou humanos em comum, todos com vistas à promoção de fraude ou conluio, situação esta que desclassificará todas as propostas assim enquadradas;
 - 3.2.7. Para fins de comprovação do atendimento dos subitens 3.2.3. e 3.2.4. adicionalmente aos documentos exigidos para habilitação, serão efetuadas as seguintes diligências, ambas visando comprovar a regularidade da licitante:
 - 3.2.7.1. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça - CNJ, nos termos do art. 12 da Lei n.º 8.429/1992, disponível por meio de consulta ao site http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php;
 - 3.2.7.2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), disponível no endereço eletrônico www.portaldatransparencia.gov.br/ceis/Consulta.seam
- 3.3. Para habilitação nesta licitação, será necessária a comprovação do recolhimento da quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do preço mínimo de cada lote(s) de interesse, a título de caução, valor estipulado na tabela do item 1.1 deste edital;
 - 3.3.1. A apresentação do comprovante dar-se-á junto aos demais documentos do envelope de habilitação;
- 3.4. A caução deverá ser efetuada em moeda corrente nacional e será comprovada por meio de depósito identificado (nome e CPF/CNPJ do depositante) na conta corrente do CREA-RS junto ao banco Banrisul, agência 0065, conta corrente 06.015117.0-9;
- 3.5. Os valores depositados pelos licitantes - para fins de caução - que forem considerados inabilitados, desclassificados, ou simplesmente não apresentem a melhor oferta, serão devolvidos após a publicação do Resultado de Julgamento da Concorrência no Diário-Oficial da União. (ANEXO VI);
- 3.6. Não será devolvida a caução do licitante vencedor que, por qualquer motivo, desista da aquisição do imóvel após o processo licitatório;
- 3.7. O licitante poderá se fazer presente nesta CONCORRÊNCIA como descrito abaixo e deverá apresentar documentação de habilitação em envelope lacrado, conforme itens abaixo:
 - 3.7.1. SE PESSOA FÍSICA (maior e capaz):
 - 3.7.1.1. Diretamente, mediante sua presença pessoal e apresentação de registro no Cadastro Nacional de Pessoa Física, CPF, e de Documento de Identidade previsto na Legislação Federal e comprovante de emancipação, se for o caso;
 - 3.7.1.2. Comprovante de endereço atualizado na data da realização do certame;
 - 3.7.1.3. Indiretamente, por intermédio de PROCURADOR formalmente designado em procuração, com firma reconhecida por autenticidade em Cartório, por instrumento público ou particular de mandato (procuração), com firma reconhecida em cartório, outorgando expressamente poderes para se manifestar pelo LICITANTE, dar

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

declarações, receber intimação, interpor e renunciar recurso, assim como praticar todos os demais atos pertinentes ao certame.

3.7.2. CONDOMÍNIO DE PESSOAS FÍSICAS:

3.7.2.1. Deve constar comprovação do compromisso público ou particular de constituição de condomínio, subscrito pelos condôminos juntamente com cópias de seus respectivos CPFs e cópias de documentos oficiais com foto de todos os integrantes do condomínio;

3.7.2.2. Indicação do responsável pelo condômino que deverá atender às condições de liderança do condomínio.

3.7.3. SE PESSOA JURÍDICA:

3.7.3.1. Diretamente, mediante a presença pessoal do licitante, no caso de empresa individual, ou de seu representante legal, em ambos os casos, consoante designação expressa no Contrato Social (ou equivalente), apresentação de documento do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ e do documento de Identidade previsto na Legislação Federal;

3.7.3.2. CPF e cédula de identidade do(s) representante(s);

3.7.3.3. Sócio, proprietário, dirigente ou assemblado: Deverá ser apresentado o Contrato ou Estatuto Social, juntamente com a(s) alteração(ões), que comprove(m) sua capacidade de representação legal, com expressa previsão dos poderes para se manifestar pelo LICITANTE, dar declarações, receber intimação, interpor e renunciar a recurso, assim como praticar todos os demais atos pertinentes ao certame;

3.7.3.4. Em caso de administrador eleito em ato apartado, deverá ser apresentada cópia da ata de reunião ou assembléia em que se deu a eleição conforme item **4.4.1** deste edital;

3.7.3.5. Indiretamente, por intermédio de PROCURADOR formalmente designado em procuração, com firma reconhecida por autenticidade em Cartório ou por instrumento público ou Particular de Mandato (procuração), com firma reconhecida em cartório, outorgando expressamente poderes para se manifestar pelo LICITANTE, dar declarações, receber intimação, interpor e renunciar recurso, assim como praticar todos os demais atos pertinentes ao certame.

3.7.3.6. A procuração por instrumento particular deverá ser entregue juntamente com o contrato social e sua(s) alteração(ões), ou com o estatuto social e a ata de eleição da diretoria em exercício.

3.7.3.7. Comprovante de endereço da respectiva sede;

3.7.4. CONSÓRCIO:

3.7.4.1. Documento que comprove a constituição e o registro do consórcio e documentos elencados no item **3.7.3.**

3.7.4.2. As empresas em consórcio participantes desta Concorrência devem, também, anexar os seguintes documentos mínimos:

3.7.4.2.1. Declaração expressa de responsabilidade solidária, ativa e passiva, dos consorciados pelos atos praticados pelo consórcio, em relação à licitação e, posteriormente a escritura, até o final de sua execução;

3.7.4.2.2. Compromisso de que o consórcio não terá a sua composição ou constituição alterada ou, sob qualquer forma, modificada, sem prévia e expressa anuência do CREA-RS, até o cumprimento integral de todas as obrigações constantes da respectiva escritura;

3.7.4.2.3. Compromisso de que o consórcio não se constitui, nem se constituirá em pessoa jurídica distinta dos seus membros;

3.7.4.2.4. Compromisso e a divisão da responsabilidade pelo pagamento do objeto desta licitação para cada um dos consorciados;

3.7.4.2.5. Indicação do responsável pelo consórcio, que, na hipótese de consórcio de empresa brasileira e estrangeira, a liderança caberá obrigatoriamente à empresa brasileira, sendo essa responsável por todas as providências que forem necessárias ao atendimento da legislação nacional;

3.7.4.2.6. Na formação de consórcio deverá ser observado ainda, que à empresa líder caberão as seguintes obrigações:

a) Responsabilizar-se por todas as comunicações e informações do Consórcio;

b) Administrar as obrigações assumidas pelo consórcio;

c) Antes da emissão da escritura, o registro do consórcio.

3.7.4.3. Documento emitido pelo consórcio que comprove compromisso público ou particular de constituição de consórcio, com indicação da empresa líder, a parte ideal de cada empresa, subscrito por todas as consorciadas. No caso de consórcio de empresas brasileiras e estrangeiras, a liderança cabe obrigatoriamente à brasileira, conforme art. 33 da lei 8.666/1993;

3.7.4. As empresas estrangeiras que não funcionem no País atenderão aos requisitos legais necessários a concretização da venda, mediante documentos autenticados pelos respectivos consulados e traduzidos por tradutor juramentado.

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

3.7.5. As empresas estrangeiras participantes de consórcio deverão possuir representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente.

3.8. O envelope contendo a documentação de habilitação de identificação deverá ser identificado conforme apresentado abaixo:

<p style="text-align: center;">ENVELOPE HABILITAÇÃO COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES DO CREA-RS Concorrência 02/2016 Processo 2016005948 NOME DO LICITANTE CPF/CNPJ DO LICITANTE LOTE: ____</p>
--

Para o envio do(s) Envelope(s) Proposta ao CREA-RS deve-se utilizar o seguinte endereço para entrega:

<p style="text-align: center;">CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES 7º ANDAR – NÚCLEO ADMINISTRATIVO RUA SÃO LUÍS, 77 PORTO ALEGRE/RS 90620-170</p>

3.9. Pessoas físicas em condomínio, e jurídicas em consórcio, estarão impedidas de participar na presente licitação, para concorrer ao mesmo imóvel, em mais de um condomínio ou consórcio, ou isoladamente.

3.10. Serão inabilitados os licitantes que:

3.10.1. Apresentarem documentação de habilitação desacompanhada do documento comprobatório do depósito em caução;

3.10.2. Apresentarem documentação de habilitação acompanhada de recibo de caução, cujo valor foi recolhido por meio de cheque e este tenha sido devolvido;

3.10.3. Serão desclassificadas as propostas apresentadas por pessoas físicas ou jurídicas, que estejam se candidatando, simultaneamente à compra do imóvel em sociedade, consórcio e/ou isoladamente.

4. DAS PROPOSTAS E DO PREÇO MÍNIMO:

4.1. Para cada lote de interesse deverá ser entregue 1 (um) envelope proposta;

4.1.1. A proposta deverá ser elaborada e digitada de forma clara e concisa, em apenas 01 (uma) via, devendo ser apresentada sem emendas, rasuras, entrelinhas, bem como também, ser devidamente assinada pelo licitante, ou seu representante legal, e rubricada em todas as suas folhas. Recomenda-se que todas as páginas estejam numeradas sequencialmente.

4.2. A proposta será entregue em envelope lacrado endereçado à Comissão Permanente de Licitações do CREA-RS, no qual deverá constar o número da Concorrência, o número do processo administrativo, o nome do licitante e o lote de interesse na apresentação de proposta, conforme modelo abaixo:

<p style="text-align: center;">ENVELOPE PROPOSTA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES DO CREA-RS Concorrência 02/2016 Processo 2016005948 NOME DO LICITANTE CPF/CNPJ DO LICITANTE LOTE: ____</p>

4.3. Para o envio do(s) envelope(s) proposta ao CREA-RS deve-se utilizar o seguinte endereço para entrega:

<p style="text-align: center;">CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES 7º ANDAR – NÚCLEO ADMINISTRATIVO</p>

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100

www.crea-rs.org.br

**RUA SÃO LUÍS, 77
PORTO ALEGRE/RS
90620-170**

4.3.1. O comprovante de depósito caução deverá ser enviado junto a documentação de habilitação, dentro do envelope 1.

4.4. O Envelope Proposta deverá conter a proposta preenchida, obrigatoriamente, de forma legível, de preferência digitada, sem rasuras, sem emendas ou entrelinhas, de acordo com o formulário Anexo VII, juntamente com:

- a) cópia do documento de identidade e CPF, quando pessoa física se compra individual ou em condomínio;
- b) cópia do contrato social, CNPJ, documento de identidade e CPF do representante legal, quando pessoa

jurídica.

4.4.1 – As cópias dos documentos deverão ser autenticadas, podendo a autenticação ser efetuada conforme o preconizado pelo art. 32 da lei 8.666/93: “Art. 32. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da administração ou publicação em órgão da imprensa oficial.

4.5. As ofertas serão efetuadas à partir do valor mínimo estimado para cada imóvel não sendo aceitos valores inferiores aos de avaliação dos imóveis apresentados na **Tabela 1 do item 1.1.**

4.6. Será declarado vencedor de lote deste processo licitatório o licitante que, estando habilitado, fizer a maior oferta ao CREA-RS pelo lote de seu interesse.

4.7. Após a sessão será lavrada ata circunstanciada na qual figurarão os lotes vendidos, bem como a correspondente identificação dos licitantes participantes, participantes vencedores de lote(s) e os trabalhos de desenvolvimento da licitação, em especial os fatos relevantes.

4.8. Correrão por conta do adquirente todas as despesas decorrentes da elaboração da escritura definitiva e seu registro, incluindo-se, sem no entanto limitar, as custas e emolumentos devidos aos cartórios de notas e ofício de Registro de Imóveis, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, etc.

4.9. É proibido ao licitante ceder, permutar, vender ou negociar sob qualquer forma, o(s) imóvel(s) licitado(s) antes da posse do(s) mesmo(s).

4.10. O fato de os adquirentes absterem-se de visitar os imóveis e as condições em que se encontram não serão consideradas como argumento ou razão válida para qualquer pleito ou reclamação.

4.11. Os depósitos dos valores de caução serão objeto de conferência pelo CREA-RS junto ao seu Núcleo Financeiro.

5. DO PROCESSO LICITATÓRIO

5.1. A Comissão Permanente de Licitações se fará presente no local e horário previstos para início da sessão.

5.2. Após a abertura dos trabalhos pelo Presidente da Comissão, não serão permitidos quaisquer adendos, acréscimos ou esclarecimentos concernentes às propostas apresentadas.

5.3. No dia, hora e local estabelecidos no preâmbulo deste Edital, a Comissão Permanente de Licitações do CREA-RS apresentará os envelopes recebidos, receberá envelopes proposta e procederá a abertura de todos rubricando todas as folhas, de todas as propostas, dando vista aos presentes.

5.3.1. Não serão aceitos envelopes abertos ou propostas entregues via e-mail ou fac-símile.

5.3.2. Na hipótese do licitante optar por enviar os envelopes via Correio, a CPL não se responsabilizará pela sua correta entrega e protocolo – independentemente da data de postagem - não sendo dado ao licitante, qualquer garantia de participação na licitação no caso de haverem falhas ou atrasos na entrega.

5.4. Somente serão válidas propostas mediante a apresentação do comprovante do pagamento da caução juntamente à documentação de habilitação.

5.5. Não serão recebidos os Envelopes Proposta, em hipótese alguma, após o horário estabelecido.

5.6. Se a Comissão não se julgar em condições de proclamar o resultado imediatamente, seu Presidente designará data para a publicação do resultado, rubricando os formulários das propostas juntamente com a Comissão e os licitantes que assim o desejarem fazer.

5.7. O CRITÉRIO É O DE MAIOR OFERTA POR LOTE;

5.8. Havendo empate, a proposta vencedora será definida, obrigatoriamente, mediante sorteio a ser efetuado no prazo de 3 (três) dias úteis a contar da data de divulgação da classificação, na presença dos interessados envolvidos (ou seus procuradores) em data, hora e local a serem definidos pela Comissão Permanente de Licitações do CREA-RS.

5.8.1. A ausência de um ou mais licitantes não implicará adiamento ou cancelamento do sorteio.

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

- 5.8.2.** A ausência do licitante ao sorteio implicará a aceitação de seu resultado.
- 5.9.** Na hipótese de mais de uma proposta para o mesmo lote, apresentada pelo mesmo licitante e/ou seu cônjuge, será considerada apenas a de maior valor presente, desprezando-se as demais.
- 5.10.** Ao final da sessão será lavrada ata circunstanciada na qual figurarão os lotes vendidos, bem como a correspondente identificação dos licitantes participantes, licitantes vencedores de lote(s) e os trabalhos de desenvolvimento da licitação, em especial os fatos relevantes.
- 5.11.** Qualquer recurso sobre os atos e decisões relativos à concorrência pública deve ser apresentado à Comissão Permanente de Licitações do CREA-RS, por escrito, no prazo de 5 (cinco) dias úteis de forma fundamentada e assinada pelo licitante interessado dentro das seguintes opções:
- 5.11.1.** Mensagem de correio eletrônico para licitacao@crea-rs.org.br, por meio de arquivo anexo digitalizado onde estejam claros a identificação do licitante, termos do recurso e assinatura do interessado ou de seu representante (juntar procuração);
- 5.11.2.** Por carta ou ofício: protocolizado no Núcleo Administrativo do CREA-RS, na Rua São Luís, nº 77, 7º andar, Porto Alegre/RS, CEP 90620-170;
- 5.12.** Os licitantes poderão interpor recurso, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da intimação do ato ou da lavratura da ata, nos casos de julgamento das propostas, e, anulação ou revogação da licitação.
- 5.13.** Os recursos previstos no item **5.12.** produzirão efeitos suspensivos.
- 5.14.** Interposto recurso, será comunicado aos demais licitantes, que poderão impugná-lo no prazo de 5 (cinco) dias úteis.
- 5.15.** O recurso deverá ser protocolado na sede do CREA-RS ou enviado via correios e deverá ser dirigido a Comissão Permanente de Licitações do CREA-RS;
- 5.16.** A Comissão poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis. Neste caso, a decisão deverá ser proferida dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do recurso, sob pena de responsabilidade.
- 5.17.** Os recursos deverão ser:
- a)** digitados e devidamente fundamentados;
 - b)** assinados por representante legal da recorrente ou por procurador devidamente habilitado no processo.
- 5.18.** A decisão em grau de recurso será definitiva e dela dar-se-á conhecimento por escrito diretamente aos interessados e por meio de dos meios de divulgação em Lei permitidos e, em especial aos descritos neste edital.
- 5.19.** Se ficar configurada a desistência do vencedor em não efetuando, na forma deste edital, os pagamentos a seu cargo, ou pela inobservância do prazo fixado para formalização da escritura, a venda poderá ser transferida sucessivamente aos licitantes remanescentes, obedecida à ordem de classificação, que serão convocados para manifestarem o interesse em adquirir o imóvel, nas mesmas condições, inclusive de preço, propostas pelo primeiro classificado.
- 5.20.** O licitante presente que se retirar da sessão antes da mesma ter sido lavrada (devidamente assinada) e dada por encerrada, será considerado ausente na sessão.

6. DA DESCLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS

- 6.1.** Serão desclassificadas as propostas que:
- 6.1.1.** Não estiverem corretamente preenchidas conforme estipulado neste Edital;
 - 6.1.2.** Não atendam às exigências deste Edital;
 - 6.1.3.** Forem apresentadas fora do prazo estipulado neste Edital;
 - 6.1.4.** Condicionarem suas ofertas a quaisquer outras condições não previstas neste Edital ou a outras propostas ou fatores também não previstos;
 - 6.1.5.** Apresentarem valor de proposta inferior ao valor mínimo de venda constante no item **1.1.** deste Edital, para qualquer lote;
 - 6.1.6.** Referirem-se simplesmente a acréscimos sobre a maior oferta apresentada;
 - 6.1.7.** Contenham divergência de números, dados ou valores, bem como rasuras, emendas, ressalvas ou entrelinhas em suas partes essenciais, que possam acarretar dúvidas interpretações;
 - 6.1.8.** Forem apresentadas sem assinatura do licitante;
 - 6.1.9.** Não estiverem acompanhadas de procuração e, em se tratando de pessoa jurídica, do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo, se for o caso, conforme estipulado neste Edital;
 - 6.1.10.** Não estiverem acompanhadas do ato constitutivo que comprove a condição de representante legal do licitante, em se tratando de pessoa jurídica;

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

- 6.1.11. Tenham sido preenchidas a lápis ou de forma ilegível;
- 6.1.12. O valor caucionado seja inferior ao estabelecido no Anexo II deste Edital, para o imóvel pretendido;
- 6.1.13. Referirem-se a imóvel não relacionado no item 1.1 deste Edital;
- 6.1.14. Não estiverem acompanhados dos documentos previstos no item 3.

7. INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS SOBRE O EDITAL:

7.1. Esclarecimentos sobre esta Concorrência serão prestados pela Comissão Permanente de Licitações CREA-RS, desde que os pedidos tenham sido recebidos até 3 (três) dias úteis antes da data de entrega dos envelopes, exclusivamente mediante solicitação por escrito identificando o interessado, os termos do questionamento, assinatura do interessado ou de seu representante (devidamente comprovado) em uma das seguintes formas:

7.1.1. Mensagem de correio eletrônico para licitacao@crea-rs.org.br, por meio de arquivo anexo digitalizado onde estejam claros a identificação do requerente, termos do questionamento e assinatura do interessado ou de seu representante;

7.1.2. Por carta ou ofício: entregue na sede do CREA-RS, Núcleo Administrativo, 7º andar, rua São Luís, nº 77, Porto Alegre/RS, CEP 90620-170.

7.2. Os pedidos de esclarecimentos serão respondidos pela Comissão Permanente de Licitações CREA-RS em até 24 (vinte e quatro) horas, contadas à partir do recebimento do pedido.

7.1.2. Os pedidos de esclarecimentos serão respondidos exclusivamente mediante divulgação na internet por meio do sítio <http://www.crea-rs.org.br> na seção "Licitações";

7.1.3. A licitante não deve utilizar, em eventual pedido de esclarecimento, termos que possam propiciar a identificação da sua proposta.

7.1.4. Para as licitantes interessadas cabe acessar o referido endereço eletrônico do item 7.1.2. para tomarem conhecimento das perguntas e respostas e manterem-se atualizadas sobre esclarecimentos referentes a este Edital.

7.1.5. Os pedidos de esclarecimentos poderão constituir motivos para que se alterem a data e o horário de recebimento das propostas de Preços previstos neste Edital.

7.1.6. A Comissão Permanente de Licitações CREA-RS se reserva o direito de não responder aos pedidos de esclarecimentos solicitados sem a observância do prazo previsto no item 7.1.

8. IMPUGNAÇÃO DO EDITAL:

8.1. Decairá do direito de impugnar os termos deste Edital, perante a Comissão Permanente de Licitações CREA-RS:

8.1.1. O cidadão que não se manifestar até 5 (cinco) dias úteis antes da data de recebimento das Propostas de Preços;

8.1.2. A licitante que não se manifestar até 2 (dois) dias úteis antes da data de recebimento das Propostas de Preços.

8.2. O pedido de impugnação deverá ser elaborado exclusivamente por texto digitado ou datilografado, podendo ser protocolizado fisicamente de segunda à sexta-feira, das 9h15 às 17h45, no Núcleo Administrativo do CREA-RS, 7º andar, rua São Luís, nº 77, Porto Alegre/RS, CEP 90620-170 ou enviado para o endereço de correio eletrônico licitacao@crea-rs.org.br, observados os prazos dos subitens 8.1.1. e 8.1.2.

8.3. A impugnação apresentada em desconformidade com as regras previstas neste item será recebida como mera informação.

8.4. A impugnação feita tempestivamente pela licitante não a impedirá de participar do processo licitatório até o trânsito em julgado da decisão a ela pertinente.

8.5. Os pedidos de impugnação serão julgados e respondidos em até 3 (três) dias úteis, sem prejuízo da faculdade prevista no art. 113, § 1º, da Lei nº 8.666/1993.

8.6. Os recursos intempestivos não serão reconhecidos.

8.7. Não serão conhecidos os recursos ou impugnações enviados por telefone, fac-símile, e-mail ou telegrama.

8.8. O recurso será interposto perante a CPL, que poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 05 (cinco) dias úteis ou nesse mesmo prazo, fazê-lo subir, à autoridade superior, devidamente informado, sendo, nesse caso, a decisão proferida dentro do prazo estabelecido em Lei e comunicada a todos os licitantes.

9. DO PAGAMENTO:

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

- 9.1.** O pagamento será efetuado somente à vista, mediante sinal mínimo de 10% (dez por cento) do valor proposto e o saldo devedor oferecido no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da convocação dos licitantes pela Comissão, sob pena de desclassificação da proposta e **perda do valor da caução em favor do CREA-RS.**
- 9.1.1.** Do total a ser depositado pelo licitante vencedor de cada lote será abatido o valor já depositado a título de caução.
- 9.1.2.** O pagamento deverá ser efetuado em dinheiro ou em cheque do licitante, que será nominal ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul - CREA-RS, e conterà no verso, a identificação do procedimento licitatório e do(s) lote(s) adquirido(s).
- 9.2.** É facultado ao licitante o pagamento total do valor ofertado no ato do certame.
- 9.2.1.** O licitante que optar pelo pagamento por meio de cheque nominal ao CREA-RS, terá a efetivação da compra condicionada à comprovação do ingresso dos créditos na conta corrente do CREA-RS. Confirmada a operação pelo Núcleo Financeiro, o CREA-RS emitirá recibo conforme o modelo do ANEXO IV.
- 9.3.** O licitante fica obrigado a, no prazo de 30 (trinta) dias da homologação do lote vencido, efetuar o pagamento relativo à diferença entre o total licitado e o valor pago antecipadamente (caução + entrada de 10%), por meio de depósito identificado (nome do depositante e CPF ou CNPJ) na conta bancária do CREA-RS no Banco do Estado do Rio Grande do Sul, Banrisul: Agência nº 0065, conta corrente nº 06.015117.0-9, CNPJ nº 92.695.790/0001-95.
- 9.4.** O não cumprimento ao disposto no item 9 acarretará ao licitante a aplicação das penalidades previstas no item 12 sem prejuízo do disposto no subitem 9.6.
- 9.5.** Serão da responsabilidade do adquirente:
- 9.5.1.** As iniciativas e despesas necessárias à lavratura e ao registro da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis para o registro, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, e demais encargos que se fizerem necessários;
- 9.5.2.** As iniciativas necessárias para pagamento das dívidas porventura existentes com IPTU, condomínio, água, luz, foro e laudêmio, quando for o caso, e demais tributos incidentes sobre o imóvel, que se encontrem em atraso até a data da contratação;
- 9.5.3.** As custas processuais e as taxas judiciárias, quando for o caso.
- 9.5.4.** O pagamento das tarifas bancárias devidas na contratação.
- 9.5.5.** A apresentação da escritura/contrato registrado.
- 9.6.** O pagamento do valor restante do imóvel, ou imóveis, licitados é condição precípua para a efetivação do negócio, sob pena de perda, em favor do CREA-RS, da importância já paga.

10. DA DESISTÊNCIA:

- 10.1.** Havendo desistência, perda de prazos ou indeferimento do primeiro classificado, o CREA-RS se reserva o direito de convocar o próximo licitante classificado estando a proposta de acordo com as exigências do edital;
- 10.1.1.** Neste caso, o próximo licitante terá o mesmo prazo, contado à partir da caracterização da desistência do classificado anteriormente, para contratar nas mesmas condições e valor constantes da proposta do 1º (primeiro) classificado.
- 10.2.** O CREA-RS mantém compromisso de venda do imóvel somente com o(s) licitante(s) vencedor(es) do(s) lote(s).
- 10.3.** O licitante vencedor interessado em desistir da compra do imóvel deve preencher o Termo de Desistência, que constitui o Anexo IV deste Edital, na respectiva agência de contratação.
- 10.4.** A não apresentação, pelo adquirente, da documentação necessária, no prazo previsto nos itens 3 e 4 deste edital será considerada desistência da operação e **perderá o direito à devolução do valor da caução.**

11. DA TRANSFERÊNCIA:

- 11.1.** A partir da publicação da homologação da licitação no Diário Oficial da União, começará a correr para a Licitante Adjudicatária, o prazo de 30 (trinta) dias corridos para firmar a competente escritura pública, bem como para efetuar o pagamento correspondente, correndo todas as despesas para a lavratura e registro as suas expensas.
- 11.2.** Somente após ser confirmado o recebimento dos valores pelo CREA-RS, e firmada a escritura de compra e venda é que se transmitirá a posse do imóvel (entrega das chaves).
- 11.3.** Lavrada a escritura, o adquirente deverá fornecer ao CREA-RS, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis diante de motivo justificado, o traslado da escritura e respectiva certidão de Registro Geral de Imóveis.

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

11.4. No instrumento desta venda far-se-á constar obrigatoriamente, dentre outras condições cláusula estipulando que não serão indenizadas as benfeitorias erigidas no imóvel, necessárias ou não, caso seja a venda cancelada ou desfeita por qualquer motivo.

11.5. A transferência dos imóveis pelo CREA-RS aos licitantes vencedores dos lotes será efetuada em cartórios das localidades onde estão registrados;

11.6. Todas as despesas para a transferência correrão por conta do licitante;

11.7. No caso de transferência por terceiros o portador deverá apresentar Procuração ou Autorização específica para este fim, com firma reconhecida por autenticidade em Cartório, devendo, também, fornecer uma cópia, que ficará em poder do CREA-RS, para controle interno;

11.8. Efetuada a transferência os imóveis passarão à conta e risco do licitante;

11.9. Serão de responsabilidade do licitante quaisquer imposto e taxas incidentes na alienação;

11.10. Ao final dos pagamentos, se de forma injustificada ou com justificativa não aceita pelo CREA-RS, não for efetivada a transferência do imóvel, isto submeterá o(s) licitante(s) ao pagamento de indenização correspondente a 1% (um por cento) por dia de atraso, até o limite de 30 (trinta) dias, quando será considerada anulada a alienação, sem prejuízo da cobrança da multa aplicada.

12. DAS PENALIDADES:

12.1. O não pagamento do bem licitado na forma e prazos estabelecidos no presente Edital sujeitará o licitante às seguintes penalidades, com fulcro nos artigos 86, 87 e 88 da Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993:

12.1.2. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance oferecido, no caso de não pagamento do montante do bem licitado;

12.1.3. Multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance oferecido, na hipótese da não retirada do “Contrato por Instrumento de Compra e Venda, com obrigações” do bem licitado quando será considerada anulada a alienação e o bem revertido(s) ao patrimônio do CREA-RS, sem que caiba qualquer indenização ao licitante;

12.1.4. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública por prazo de até 2 (dois) anos;

12.1.5. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

12.2. As penalidades previstas nas alíneas “c” e “d” poderão ser aplicadas cumulativamente a alínea “a” ou “b”, hipótese em que será facultada a defesa prévia do interessado no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

12.3. Na hipótese de aplicação da penalidade prevista na alínea “d”, será facultada a defesa prévia do interessado no prazo de 10 (dez) dias.

12.4. O licitante vencedor também perde o valor depositado em favor do CREA-RS, a título de multa, nos casos de:

12.4.1. Desistência;

12.4.2. Não cumprimento do prazo para comparecimento;

12.4.3. Não cumprimento do prazo para pagamento do valor total;

12.4.4. Não formalização da venda, no prazo estabelecido, por motivos ocasionados pelo licitante, inclusive restrições cadastrais;

12.5. No caso de um mesmo licitante ser vencedor em mais de um lote, é devida a cobrança de multa dos itens em que houver desistência.

12.6. As penalidades só deixarão de ser aplicadas se ocorrer fato superveniente, justificável, aceito pela Comissão Permanente de Licitações do CREA-RS e submetido à aprovação da Autoridade Superior, observando-se que somente serão aplicadas mediante procedimento administrativo, no qual serão assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13. DA RESCISÃO:

13.1. Após a realização desta CONCORRÊNCIA, ocorrendo motivos de força maior ou caso fortuito que impeçam a entrega do bem, resolve-se a obrigação mediante a restituição do valor já pago pelo licitante, não sendo devido nenhum valor a título de indenização.

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

14.1. A apresentação dos lances implicará a plena aceitação, por parte dos licitantes, das condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

14.2. Os imóveis serão ofertados e vendidos no estado e nas condições em que se encontram não sendo aceitas reclamações posteriores a arrematação.

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

- 14.3.** O CREA-RS poderá excluir qualquer bem desta CONCORRÊNCIA, a seu único e exclusivo critério, até o momento da abertura da sessão.
- 14.3.1.** Na ocorrência de licitante ter efetuado depósito referente a caução para lote excluído desta licitação este depósito serão devolvidos após a publicação do Resultado de Julgamento da Concorrência no Diário Oficial da União. ANEXO VI.
- 14.4.** É facultado a Comissão Permanente de Licitações do CREA-RS ou a autoridade superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo.
- 14.5.** Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital, exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento, observando-se que só se iniciam e vencem prazos em dia de expediente do CREA-RS.
- 14.6.** A deliberação quanto à homologação e à adjudicação dos lotes desta CONCORRÊNCIA será feita pela autoridade superior, com base no art. 43, VI e § 4º da Lei nº 8.666/93.
- 14.6.1.** Os lotes em disputa neste processo licitatório poderão ter sua venda/homologação efetivada de forma individual desde que satisfeitas as condições de habilitação e pagamento pelo(s) licitante(s) vencedores conforme disposto no presente edital.
- 14.7.** Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões/descrição dos imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando sua regularização a cargo do adquirente.
- 14.8.** As despesas e providências necessárias à assinatura e registro do contrato correrão por conta do adquirente, bem como todas as despesas que recaiam sobre o imóvel, tais como certidões, impostos, taxas, emolumentos, registros e quaisquer outras providências ou despesas que porventura sejam pertinentes para o registro, inclusive a obtenção de inscrição, na Secretaria Municipal de Fazenda, das guias de IPTU e da taxa de coleta de resíduos do exercício corrente e/ou de anos anteriores.
- 14.9.** Não reconhecerá o CREA-RS quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o licitante a transacionar o imóvel objeto da licitação.
- 14.10.** A licitação não importa necessariamente em proposta de contrato por parte do CREA, podendo este revogá-la em defesa do interesse público ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento de propostas.
- 14.11.** Fica eleito o Foro da Justiça Federal de Porto Alegre/RS para discussão de eventuais litígios, oriundos da presente CONCORRÊNCIA, com renúncia de outros, ainda que mais privilegiados.
- 14.12.** As normas disciplinadoras desta Concorrência serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, a finalidade e a segurança da contratação.
- 14.13.** A irregularidade que não afete o conteúdo ou idoneidade do documento não constituirá causa de desclassificação.
- 14.14.** A ausência de alguma informação em documento exigido poderá ser suprida pela Comissão, se os dados existirem em outro documento.

15. DOS ANEXOS:

15.1. Integram o presente Edital, os seguintes anexos:

- 15.1.1.** ANEXO I – Declaração de Conhecimento dos Termos do Edital;
- 15.1.2.** ANEXO II – Declaração de Visita;
- 15.1.3.** ANEXO III - Termo de Compromisso do Licitante;
- 15.1.4.** ANEXO IV – Recibo de Pagamento;
- 15.1.5.** ANEXO V – Modelo de Proposta;
- 15.1.6.** ANEXO VI – Solicitação de devolução de caução;
- 15.1.7.** ANEXO VII – Termo de desistência;e
- 15.1.8.** ANEXO VIII – CONTRATO POR INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA À VISTA, COM OBRIGAÇÕES.

Porto Alegre, agosto de 2016.

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

ANEXO I – DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO DOS TERMOS DO EDITAL

CONCORRÊNCIA Nº 02/2016
PROCESSO Nº 2016005948
REF.: ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO CREA-RS

Nome ou Razão Social: _____
CPF ou CNPJ: _____
Endereço: _____
Cidade: _____
Estado: _____ Telefone: _____
Representante Legal: _____ CPF: _____

Declara conhecer e aceitar as condições contidas no edital de CONCORRÊNCIA acima indicado, tendo ciência da legislação reguladora da matéria, no caso, a Lei Federal nº 8.666/1993, em especial o previsto no item 9, subitem 9.1, o qual estabelece o pagamento de 10% (dez por cento), sobre o valor da arrematação no ato da CONCORRÊNCIA.

Porto Alegre, ____ de ____ de 2016.

Licitante ou Representante legal
(CNPJ ou CPF)

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

ANEXO II – DECLARAÇÃO DE VISITA

CONCORRÊNCIA Nº 02/2016
PROCESSO Nº 2016005948
REF.: ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO CREA-RS

_____ inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, declaro(a), para os fins de direito, ter visitado o imóvel referente ao(s) lote(s) _____, relacionado(s) na CONCORRÊNCIA nº 02/2016 – CREA-RS e tenho ciência das condições em que se encontra.

Porto Alegre, _____ de _____ de 2016.

(carimbo e assinatura do colaborador do CREA-RS na localidade)



GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

ANEXO III – TERMO DE COMPROMISSO DE LICITANTE

CONCORRÊNCIA Nº 02/2016
PROCESSO Nº 2016005948
REF.: ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO CREA-RS

_____ inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº. _____, declaro(a), para os fins de direito, ter vencido lote(s) licitado(s) do(s) imóvel(eis) referente(s) ao(s) lote(s) _____, relacionado(s) na CONCORRÊNCIA nº 02/2016 – CREA-RS, pelo(s) valor(es) de R\$ _____ (_____) respectivamente, comprometendo-me a efetuar o pagamento conforme estabelecido no Edital da CONCORRÊNCIA 02/2016, tendo plena ciência das obrigações ora assumidas.

Porto Alegre, _____ de _____ de 2016.

Licitante ou Representante legal
(CNPJ ou CPF)

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

ANEXO IV – RECIBO DE PAGAMENTO

CONCORRÊNCIA Nº 02/2016
PROCESSO Nº 2016005948
REF.: ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO CREA-RS

Recebemos de _____, inscrito no CPF/CNPJ sob o nº _____, comprovante de depósito, à importância de R\$ _____ (valor por extenso) referente ao pagamento (inicial/total, em espécie ou cheque) de compra do imóvel integrante do lote ____ matrícula _____ localizado na cidade de _____.

Porto Alegre, ____ de _____ de 2016.

Comissão Permanente de Licitações do CREA-RS

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

ANEXO V – MODELO DE PROPOSTA

CONCORRÊNCIA Nº 02/2016
PROCESSO Nº 2016005948
REF.: ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO CREA-RS

1 - DADOS DO IMÓVEL			
LOTE:	DESCRIÇÃO:		MUNICÍPIO
	MATRÍCULA:	ENDEREÇO:	
2 – PROPONENTE			
NOME:		CPF/CNPJ:	
ENDEREÇO:		MUNICÍPIO:	
2.1 REPRESENTANTE:		CPF/CNPJ:	
ENDEREÇO CORREIO ELETRÔNICO:		TELEFONE 1:	()
		TELEFONE 2:	()
() Assinalar se representante de condomínio ou de consórcio.			
3 – PROPOSTA			
R\$:			
VALOR POR EXTENSO:			
4 – DECLARAÇÃO:			
DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, PARA FINS DA CONCORRÊNCIA 02/2016 DO CREA-RS QUE ESTOU CIENTE E SUBMETO-ME ÀS CONDIÇÕES DO EDITAL, CONFIRMANDO COMO VERDADEIRAS TODAS AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NA PRESENTE PROPOSTA.			
DATA E LOCAL:			

Licitante ou representante legal

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

ANEXO VI – SOLICITAÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE CAUÇÃO

CONCORRÊNCIA Nº 02/2016

PROCESSO Nº 2016005948

REF.: ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO CREA-RS

Nome ou Razão Social: _____

CPF ou CNPJ: _____

Endereço: _____

Cidade: _____

Estado: _____ Telefone: _____

Representante Legal: _____ CPF: _____

Tendo participado da Concorrência Pública 02/2016 solicito a devolução do(s) valor(es) depositado(s) em caução por meio de depósito identificado na seguinte conta bancária junto ao banco _____, agência _____, conta _____.

Para tanto, junto a este pedido cópias dos comprovantes de depósito identificado efetuados para participação no presente certame.

- () Esta solicitação aplica-se para exclusão de lote do certame pelo CREA-RS.
- () Esta solicitação aplica-se para desistência, desclassificação ou inabilitação do certame.

Licitante ou representante legal

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

ANEXO VII – TERMO DE DESISTÊNCIA

CONCORRÊNCIA Nº 02/2016
PROCESSO Nº 2016005948
REF.: ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO CREA-RS

Nome ou Razão Social: _____
CPF ou CNPJ: _____
Endereço: _____
Cidade: _____
Estado: _____ Telefone: (____) _____
Representante Legal: _____ CPF: _____

Tendo participado da Concorrência Pública 02/2016 para aquisição do imóvel correspondente ao(s) lote(s) _____ venho tornar pública a minha desistência do referido certame.

Esta desistência tem caráter definitivo, nada tendo o desistente a reclamar com referência à licitação supramencionada ou com relação ao imóvel objeto do presente termo.

Declaro estar ciente de que esta desistência implica nos termos do item 10 do processo de Concorrência Pública 02/2016.

Licitante ou representante legal

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

ANEXO VIII – CONTRATO POR INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA À VISTA, COM OBRIGAÇÕES

Por este instrumento de compra e venda de imóvel, com força de escritura pública, e em conformidade com a Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993, as partes adiante mencionadas e qualificadas tem, entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

O CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS, SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL, ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO PROFISSIONAL, com sede e foro no Rio Grande do Sul, sito à rua São Luís, nº 77, em Porto Alegre, inscrito no CNPJ sob nº 92.695.790/0001-95, doravante denominado **VENDEDOR**, neste ato representado por seu Presidente, Eng. Civil Melvis Barrios Junior e/ou seus Vice-Presidentes, Eng. Agrônomo Vulmar Silveira Leite e Eng. Civil Fernando Martins Pereira da Silva e _____, CPF/CNPJ sob o nº _____, doravante denominado **COMPRADOR**, neste ato representado por _____, RG _____, CPF _____, resolvem celebrar o presente contrato, em conformidade com a Lei nº 8.666/93, e suas alterações, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO: O objeto do presente instrumento é a venda do imóvel localizado em _____ composto de sala comercial _____ com área de ___ m², matrícula nº _____ do Ofício de Imóveis da comarca de _____ conforme autorizado pelo art. 17, inciso I, da Lei nº 8.666/1993.

Parágrafo Único: O vendedor declara que é senhor e legítimo possuidor do imóvel descrito acima.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA COMPRA E VENDA - O **VENDEDOR**, pela presente, e na melhor forma de direito, tem justo e contratado vender, como efetivamente vendido tem ao **COMPRADOR**, o imóvel descrito e caracterizado na cláusula primeira, que lhe foi alienado por meio da Concorrência 02/2016, que declara livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, arresto, sequestro, foro ou pensão, relativa ao imóvel objeto do presente instrumento, tal como o possui, no estado em que se encontra e vistoriado pelo **COMPRADOR**, pelo preço certo e ajustado de R\$ _____ (_____ reais), recebido neste ato, por meio de depósito na Agência 0065, conta 06.015117.80-9 no banco Bannrisul efetuado em favor do **VENDEDOR**, cuja apropriação é autorizada neste ato pelo **COMPRADOR**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL - O **COMPRADOR** aceita a presente venda, nos termos e condições acima estipulados, e declara que está adquirindo o imóvel acima descrito no estado de conservação em que se encontra, eximindo o **VENDEDOR** de qualquer responsabilidade, presente ou futura, quanto a sua recuperação e/ou reforma, ficando, também, de sua responsabilidade, e, ainda, será de sua responsabilidade o pagamento relativo a IPTU, condomínio e foro, se for o caso, e demais taxas incidentes sobre o imóvel, que se encontrem em atraso na data de aquisição. O **COMPRADOR** declara que o imóvel ora transacionado é conhecido pelas partes, razão pela qual o presente instrumento de compra e venda, uma vez cumpridas pelo Outorgado, todas as obrigações decorrentes deste contrato, é feita *ad corpus*, sendo que o imóvel alienado é vendido como oportunizado em visita.

CLÁUSULA QUARTA - DA POSSE, DOMÍNIO E AÇÃO - Que assim, pago e satisfeito o preço de venda, ele **VENDEDOR**, dá ao **COMPRADOR** plena, rasa, geral e irrevogável quitação, transferindo-lhe o domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido não só por força deste instrumento, como em virtude da "Cláusula Constituti", obrigando-se por si e sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a qualquer tempo responder por evicção de direito.

CLÁUSULA QUINTA - DISPENSA DE CERTIDÕES - O **COMPRADOR** e o **VENDEDOR**, em comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula, apresentando, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.

CLÁUSULA SEXTA - QUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL – O **COMPRADOR** declara, para todos os fins de direito, que tiveram prévio conhecimento das cláusulas contratuais, por período e modo suficientes para o pleno

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
 Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
 Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
 www.crea-rs.org.br

conhecimento das estipulações previstas, as quais reputam claras e desprovidas de ambiguidade, dubiedade ou contradição, estando ciente dos direitos e das obrigações previstas neste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA TRANSFERÊNCIA - Que o COMPRADOR obriga-se a proceder a transferência do presente instrumento no Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento deste documento, arcando com todas as despesas e providências necessárias.

PARÁGRAFO ÚNICO: Ao final dos pagamentos, se de forma injustificada ou com justificativa não aceita pelo VENDEDOR, não for efetivada a transferência do imóvel, isto submeterá o(s) licitante(s) ao pagamento de indenização correspondente a 1% (um por cento) por dia de atraso, até o limite de 30 (trinta) dias, quando será considerada anulada a alienação, sem prejuízo da cobrança da multa aplicada.

CLÁUSULA OITAVA - DO FORO - É competente o foro da Seção Judiciária da Justiça Federal de Porto Alegre, para dirimir questões decorrentes do presente instrumento.

E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas, de tudo cientes.

Porto Alegre, de _____ de 2016.

 COMPRADOR Rubrica Presidência do CREA-RS Rubrica

 Gerência de Gestão – CREA-RS Rubrica Núcleo Administrativo – CREA-RS Rubrica

 Núcleo Financeiro – CREA-RS Rubrica

Testemunhas:

1) _____ 2) _____

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

GESTÃO	JUR	FIN	ADM	GAB

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7710.07710.000717829/2015.01.01.01**CAPA-RESUMO**

Endereço do imóvel Avenida Otavio Rocha, 22 conjunto 801 – Bairro Centro Histórico.		
Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	
Objetivo da Avaliação DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE VENDA		
Finalidade da Avaliação ALIENAÇÃO DO IMÓVEL		
Solicitante e/ou Interessado CREA/RS – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul.		
Proprietário CREA/RS – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul.		

Tipo de Imóvel CONJUNTO	Áreas do imóvel (m ²) Área (m²): 347,98 m²
-----------------------------------	--

Metodologia MÉTODO COMPARATIVO DIREITO DE DADOS DE MERCADO	Especificação (fundamentação/precisão) GRAU II/ GRAU III
--	--

Pressupostos e Ressalvas

Trata-se de conjunto comercial nº 801, localizado na Avenida Otavio Rocha, nº22 no município de Porto Alegre, bairro centro no Estado do Rio Grande do Sul.

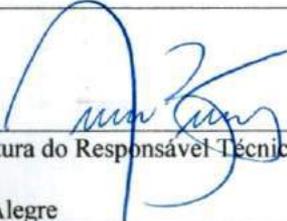
O imóvel avaliando compreende uma área privativa de 347,98m².

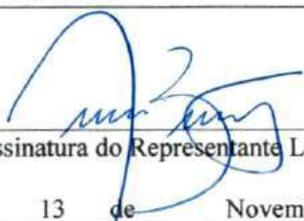
Valor de Avaliação do Imóvel RS 812.000,00 (oitocentos doze mil reais).	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Demorado
---	--

Nome do Responsável Técnico MAURÍCIO BEINLICH	CPF do RT 930.758.390-00	Formação do RT ENGº CIVIL	CREA do RT 152.619-D
---	------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------

Nome do Representante Legal MAURÍCIO BEINLICH	CPF do RL 930.758.390-00
---	------------------------------------

Nome da Empresa PERSONNALITÉ ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA	CNPJ 11.246.597/0001-75
--	-----------------------------------


Assinatura do Responsável Técnico


Assinatura do Representante Legal

Porto Alegre, 13 de Novembro de 2015.
Local/Data

01. IMÓVEL

Trata-se de um conjunto comercial, nº 801, localizado no município de Porto Alegre, na Avenida Otavio Rocha, nº22, esquina com a Praça 15 de Novembro, bairro Centro, no Estado do Rio Grande do Sul.

O imóvel avaliando compreende uma área privativa de 347,98m².

02. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo de Avaliação de Imóvel é determinar o atual valor de mercado de compra e venda do imóvel objeto, conforme documentação fornecida.

03. INTERESSADO

CREA/RS – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul.

04. PROPRIETÁRIO

Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, conforme R.5/80.951 com data de 31/03/2000.

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Certidão do Registro de Imóveis de Porto Alegre – 1º zona - nº 80.951.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 05/11/2015.

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

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

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.

O imóvel encontra-se em uma via de bom fluxo de veículos e alto fluxo de pedestres, em polo comercial nesta cidade, o uso predominante da região é comercial.

As vias de acesso tanto pela Avenida Otavio Rocha quanto pela Praça 15 de Novembro são pavimentadas.

Infraestrutura:

- Água potável,
- Esgoto sanitário,
- Esgoto pluvial,
- Energia elétrica,
- Sistema telefônico,
- Pavimentação,
- Iluminação pública e
- Transporte coletivo.

Serviços públicos e comunitários

- Coleta de lixo,
- Transporte público,
- Comércio,
- Rede bancária,
- Sistema de saúde,
- Segurança pública e
- Lazer.

07. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.**

Situação do Imóvel - Matrícula:

Matrícula nº 80.951 – 1º Zona - Livro 2-: consta Imóvel: O conjunto nº 801 do Edifício Frederico Mentz, sito na Avenida Otavio Rocha nº 22, ocupando todo o 8º andar ou 10º pavimento, com uma área total de 561,98mq e área própria de 347,98mq; correspondendo-lhe a fração ideal de 56198/456990 no condomínio e no terreno, o qual mede 42,00m de frente à Avenida Otavio Rocha e 12,78m na frente que faz à Praça 15 de Novembro, com as seguintes confrontações: ao norte com imóvel que é ou foi de Emanuel Paetzel; ao sul com à avenida Otavio Rocha; a leste com imóvel que é ou foi de Sucessão de David Fichmann; e a oeste com a Praça 15 de novembro – Bairro Centro.

Quarteirão formado: Avenida Otavio Rocha, Praça 15 de Novembro e Ruas Vigário José Inácio e Voluntários da Pátria.

Regime Urbanístico:

Conforme Plano Diretor do município de Porto Alegre, o imóvel está localizado na Zona de Interesse Cultural – Mista 02, com os seguintes índices:

- Altura Máxima: 33,00m
- Índice de Aproveitamento: 2,4 – Máximo: 3,00
- Taxa de Ocupação: 75%
- Altura na Divisa: 12,50m
- Altura na Base: 4,00m

Descrição das áreas de terreno e construídas:

Matrícula nº 80.951

Dimensões:

- Frente: 42,00m
- Fundos: 42,00m
- Lateral Direita: 12,78m
- Lateral Esquerda: 12,78m
- Totalizando: 536,76m²

Caraterísticas construtivas gerais do Imóvel:

O prédio onde se encontra o conjunto comercial objeto é estruturado em concreto armado, com alvenaria de fechamento em tijolos cerâmicos, fachadas revestidas em pintura, esquadrias externas e internas de madeira, cobertura em laje impermeabilizada e parte com cobertura em telhas de fibrocimento. A circulação vertical é dada de duas formas: através de três elevadores e duas escadas de concreto armado no acesso e pela Avenida Otavio Rocha. Quanto a sistema de segurança, o prédio possui portaria, câmeras em diversos locais, extintores de incêndio e portas corta fogo.

Conjunto Comercial n. 801:

Distribuição interna: Trata-se de conjunto comercial com dois acessos independentes e área de convivência (banheiros e copa) localizado em corredor entre os dois acessos.

No local verificamos que cada um dos acessos possui característicos construtivos e estados de conservação diferenciados conforme segue:

Conjunto n. 801 A (nossa nomenclatura, considerando a parte frontal direita, área privativa aproximada 173,99m², em estado regular de conservação, reparos entre simples e importantes e habitável com solução para os problemas de pombos existentes nas sacadas).

A divisão interna é constituída de grande salão dividido em salas administrativas com divisórias leves.

- regular (reparos entre simples e importantes) - considerando a fração de 173,99m² - habitável parte frontal direita do conjunto comercial e;

Área de convivência, constituída de banheiros e copa, em mau estado de conservação, necessitando de reparos entre simples e importantes.

Conjunto n. 801 B (nossa nomenclatura, considerando a parte frontal esquerda, área privativa aproximada 173,99m², em estado péssimo de conservação, reparos importantes e não habitável).

A divisão interna é constituída de grande salão.

- **padrão construtivo geral:** normal/baixo.

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO.

Considerando o bairro onde está localizado o imóvel avaliando, entendemos como muito privilegiado, uma vez que está situado em vias de grande fluxo e comércio, sendo que imóvel faz esquina com a Praça 15 de novembro, onde está instalado um dos pontos turísticos importantes da cidade, o Chalé da Praça 15 de Novembro.

Além disso, a Avenida Otavio Rocha é uma das principais vias do bairro, muito próximo da Rua dos Andradas, das Avenidas Senador Salgado filho, Borges de Medeiros e Mauá as quais são as principais vias comerciais do centro e de entrada e saída na região central da cidade. Onde estão instalados equipamentos públicos e diversas lojas de pequeno a médio porte: "Tudo Fácil", Rede Bancária, Lojas Renner, Loja Riachuelo, Marisa, Gaston, entre outras diversas de menor porte.

Por outro lado, analisando o Mercado Imobiliário dos últimos anos que apresentou resultados muito elevados no segmento de compra e venda de imóveis, passa por uma desaceleração considerável se considerado o ultimo trimestre de 2014 até a data de hoje.

Considerando o segmento de conjuntos comerciais como comparativo, verificamos que existe uma boa quantidade de ofertas de imóveis disponíveis para compra e venda, no entanto, existe uma quantidade significativa de ofertas semelhantes ao avaliando.

Além destes fatos as características físicas do imóvel não são muito favoráveis, pois o estado de conservação geral esta entre regular e ruim, sendo uma fração de 173,99m² (aproximadamente a metade da área total privativa) necessitando de obras de manutenção com reparos importantes que pela vistoria observamos como alguns problemas crônicos de grandes proporções que necessitam de um bom investimento para sua solução definitiva.

Finalmente, considerando o descrito nos parágrafos anteriores, entendemos que o imóvel avaliando face suas características e dimensões, tenha liquidez baixa e um prazo de absorção demorado pelo mercado imobiliário de Porto alegre o qual estimamos entre 18 e 24 meses.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7365.7365.000752896/2015.01.01.02**CAPA-RESUMO**

Endereço do imóvel RUA SILVEIRA MARTINS, 199 / SALA 42		
Cidade VACARIA	UF RS	
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda		
Finalidade da Avaliação		
Comercialização do imóvel		
Solicitante e/ ou Interessado CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - GIHABCX		
Proprietário CREA/RS		

Tipo de Imóvel Sala Comercial	Áreas do imóvel (m²) Área total: 49,2501 m² e Área privativa: 43,7125 m²
Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação: GII Grau de Precisão: GIII
Pressupostos e Ressalvas Sala localizada no 4º pavimento, com acesso por escadaria.	

Valor de Avaliação do Imóvel RS 140.000,00	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Normal
--	---

Nome do Responsável Técnico Ênio Muliterno Júnior	CPF do RT 209.848.630/87	Formação do RT Engenheiro Civil	CREA do RT 51.887 D
---	------------------------------------	---	-------------------------------

Nome do Representante Legal Ênio Muliterno Júnior	CPF do RL 209.848.630/87
---	------------------------------------

Nome da Empresa Ênio Muliterno Júnior	CNPJ 00887.592/0001-05
---	----------------------------------

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

Lagoa Vermelha, 18 de novembro de 2015.

01 **IMÓVEL**

Uma sala comercial com banheiro, localizada no 4º pavimento, lado norte, do Edifício San Diego, fundos do prédio, na Rua Silveira Martins, nº 199, Centro, Vacaria – RS, com área global de 49,2501 m², área privativa de 43,7125 m², área de uso comum de 5,5376 m² e fração ideal de 11,9974 m² no terreno urbano, com área de 107,60 m² (cento e sete metros quadrados e sessenta décimos), no quarteirão formado pelas ruas Silveira Martins, Marechal Floriano, Borges de Medeiros e Pinheiro Machado, confrontando a frente, com a rua Silveira Martins, por onde mede 6,50 metros, lateral direita com o lote da Construtora Carindeise Ltda, por onde mede 16,709 metros, lateral esquerda, com terreno de Antônio Carlos Zarpelon Machado e Eclair Dumoncel da Rosa por onde mede 16,40 metros e aos fundos com parte do lote de Carlos Eduardo de Azambuja Boamar, por onde mede 6,507 metros.

A sala comercial é parte integrante de um prédio de alvenaria de uso comercial, composto de quatro pavimentos, com 07 (sete) salas comerciais, sendo duas por andar e uma no pavimento térreo, sendo objeto da avaliação apenas uma sala comercial do 4º pavimento, com área total de 49,2501 m².

02. **OBJETIVO**

Determinação do valor de mercado de compra e venda.

03. **INTERESSADO**

CREA/RS – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Rio Grande do Sul.

04. **PROPRIETÁRIO**

CREA/RS – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Rio Grande do Sul.

05. **OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída pela matrícula nº 27.576, sendo o último registro da matrícula datado de 22/02/1999.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 13/11/2015.
- Em informações obtidas junto a imobiliárias e proprietários dos imóveis.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados, havendo um croqui do projeto arquitetônico.

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

06. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel avaliando encontra-se localizado na região central da cidade, distante aproximadamente 80 metros da praça central (Praça da Matriz), com toda a infra-estrutura urbana, tais como, pavimentações, guias e sarjetas, esgotamento pluvial e cloacal, rede elétrica e telefônica, abastecimento de gás, coleta de lixo e transporte coletivo. Além dos serviços comunitários, tais como, escola, hospital, creche, saúde pública, comércio, segurança pública e lazer.

A topografia do terreno é plana, no greide da rua, e o solo é firme e seco, com boa capacidade de absorção de cargas para edificações.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7365.7365.000752896/2015.01.01.01**CAPA-RESUMO**

Endereço do imóvel RUA SILVEIRA MARTINS, 199 / SALA 41		
Cidade VACARIA	UF RS	
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda		
Finalidade da Avaliação		
Comercialização do imóvel		
Solicitante e/ ou Interessado CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - GIHABCX		
Proprietário CREA/RS		

Tipo de Imóvel Sala Comercial	Áreas do imóvel (m ²) Área total: 49,2501 m ² e Área privativa: 43,7125 m ²
Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação: GII Grau de Precisão: GIII
Pressupostos e Ressalvas Sala localizada no 4º pavimento, com acesso por escadaria.	

Valor de Avaliação do Imóvel RS 140.000,00	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Normal
--	---

Nome do Responsável Técnico Ênio Muliterno Júnior	CPF do RT 209.848.630/87	Formação do RT Engenheiro Civil	CREA do RT 51.887 D
Nome do Representante Legal Ênio Muliterno Júnior	CPF do RL 209.848.630/87		
Nome da Empresa Ênio Muliterno Júnior	CNPJ 00887.592/0001-05		

Ênio Muliterno Júnior
Assinatura do Responsável Técnico

Ênio Muliterno Júnior
Assinatura do Representante Legal

Lagoa Vermelha, 18 de novembro de 2015.

01 **IMÓVEL**

Uma sala comercial com banheiro, localizada no 4º pavimento, lado sul, do Edifício San Diego, frente para a Rua Silveira Martins, nº 199, Centro, Vacaria – RS, com área global de 49,2501 m², área privativa de 43,7125 m², área de uso comum de 5,5376 m² e fração ideal de 11,9974 m² no terreno urbano, com área de 107,60 m² (cento e sete metros quadrados e sessenta decímetros), no quarteirão formado pelas ruas Silveira Martins, Marechal Floriano, Borges de Medeiros e Pinheiro Machado, confrontando a frente, com a rua Silveira Martins, por onde mede 6,50 metros, lateral direita com o lote da Construtora Carindeise Ltda, por onde mede 16,709 metros, lateral esquerda, com terreno de Antônio Carlos Zarpelon Machado e Eclair Dumoncel da Rosa por onde mede 16,40 metros e aos fundos com parte do lote de Carlos Eduardo de Azambuja Boamar, por onde mede 6,507 metros.

A sala comercial é parte integrante de um prédio de alvenaria de uso comercial, composto de quatro pavimentos, com 07 (sete) salas comerciais, sendo duas por andar e uma no pavimento térreo, sendo objeto da avaliação apenas uma sala comercial do 4º pavimento, com área total de 49,2501 m².

02. **OBJETIVO**

Determinação do valor de mercado de compra e venda.

03. **INTERESSADO**

CREA/RS – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Rio Grande do Sul.

04. **PROPRIETÁRIO**

CREA/RS – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Rio Grande do Sul.

05. **OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída pela matrícula nº 27.576, sendo o último registro da matrícula datado de 22/02/1999.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 13/11/2015.
- Em informações obtidas junto a imobiliárias e proprietários dos imóveis.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados, havendo um croqui do projeto arquitetônico.

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

06. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel avaliando encontra-se localizado na região central da cidade, distante aproximadamente 80 metros da praça central (Praça da Matriz), com toda a infra-estrutura urbana, tais como, pavimentações, guias e sarjetas, esgotamento pluvial e cloacal, rede elétrica e telefônica, abastecimento de gás, coleta de lixo e transporte coletivo. Além dos serviços comunitários, tais como, escola, hospital, creche, saúde pública, comércio, segurança pública e lazer.

A topografia do terreno é plana, no greide da rua, e o solo é firme e seco, com boa capacidade de absorção de cargas para edificações.

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Julio de Castilhos, 2579 sala 404 - Centro		
Cidade Taquara	UF RS	
Objetivo da Avaliação Avaliação para Terceiros		
Finalidade da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda.		
Solicitante e/ou Interessado CAIXA ECONÔMICA FEDERAL		
Proprietário CREA RS		
Tipo de Imóvel Sala 404	Áreas do imóvel (m²) Área privativa=28,32m²	
Metodologia Comparativo de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau I/Grau III	
Pressupostos e Ressalvas O avaliando possui aberturas para a sala vizinha, mas possui acesso independente para a circulação predial, conforme layout original.		
Valor de Avaliação do Imóvel RS 56.500,00	Valor mínimo admissível RS 56.500,00	
Valor máximo admissível RS 65.700,00	Perspectiva de Liquidez do imóvel Normal	
Nome do responsável técnico Daniela Marques Garcias	CPF do RT 939916300-87	
Nome do Representante legal Daniela Marques Garcias	CPF do RL 939916300-87	
Nome da Empresa Credenciada Daniela Marques Garcias ME	CNPJ 10.745.606/0001-00	
 Assinatura do Responsável Técnico	 Assinatura do Representante Legal	

Porto Alegre, 12 de Novembro de 2015
Local/Data

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7910.7910.000703580/2015.01.01.01**01. IMÓVEL**

O avaliando trata-se de uma sala comercial na Galeria Comassetto localizada na Rua Júlio de Castilhos, 2579 sala 404 – Centro – Taquara/RS.

02. OBJETIVO

Avaliação para terceiros.

03. INTERESSADO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL

04. PROPRIETÁRIO

CREA-RS – Conselho regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Rio Grande do Sul

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por matrícula do imóvel: Registro de Imóveis da Comarca de Taquara nº 25.718 – última averbação na matrícula: R 2/25.718 em 07/08/1998.
- Em informações constatadas in-loco quando da vistoria ao imóvel, realizada em 21/10/2015.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (por exemplo, vendedores, compradores, intermediários);
- Foi considerado que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o imóvel objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locadas.
- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O avaliando está localizado na região central da cidade, na principal via comercial do município - a Rua Julio de Castilhos. No entorno imediato estão localizados os principais bancos que atendem ao município. Com edificações de uso predominantemente comercial, com padrão construtivo normal em sua maioria.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma sala comercial localizada no terceiro andar de um prédio de uso comercial, com lojas no térreo e dois acessos, um pela Rua Júlio de Castilhos e outra pela Rua Coronel João Pinto, 2586 – no centro da cidade. O avaliando tem frente para a fachada lateral do prédio. O avaliando possui aberturas para a sala vizinha, mas possui acesso independente para a circulação predial, conforme layout original. Possui área privativa de 28,32m², constituído de sala e lavabo; com 4,91m² de área de uso comum, totalizando uma área de 33,23m².

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O avaliando possui liquidez normal em razão da tipologia por se tratar de um imóvel comercial e assim possui maior rentabilidade. O mercado imobiliário apresenta queda na comercialização de imóveis, em relação aos anos anteriores, acentuando –se desde o início da crise econômica apontada no final do ano passado.



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7910.7910.000731515/2015.01.01.01**CAPA-RESUMO**

Endereço do imóvel Rua Julio de Castilhos, 2579 sala 405 - Centro		
Cidade Taquara	UF RS	
Objetivo da Avaliação Avaliação para Terceiros		
Finalidade da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda.		
Solicitante e/ou Interessado CAIXA ECONÔMICA FEDERAL		
Proprietário CREA RS		

Tipo de Imóvel Sala 405	Áreas do imóvel (m²) Área privativa=58,96m²
Metodologia Comparativo de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau I/Grau III
Pressupostos e Ressalvas O avaliando possui aberturas para a sala vizinha, mas possui acesso independente para a circulação predial, conforme layout original.	

Valor de Avaliação do Imóvel RS 85.700,00	Valor mínimo admissível RS 85.700,00
Valor máximo admissível RS 96.600,00	Perspectiva de Liquidez do imóvel Normal
Nome do responsável técnico Daniela Marques Garcias	CPF do RT 939916300-87

Nome do Representante legal Daniela Marques Garcias	CPF do RL 939916300-87
Nome da Empresa Credenciada Daniela Marques Garcias ME	CNPJ 10.745.606/0001-00
 Assinatura do Responsável Técnico	 Assinatura do Representante Legal

Porto Alegre, 12 de Novembro de 2015
Local/Data

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7910.7910.000703580/2015.01.01.01**01. IMÓVEL**

O avaliando trata-se de uma sala comercial na Galeria Comassetto localizada na Rua Júlio de Castilhos, 2579 sala 405 – Centro – Taquara/RS.

02. OBJETIVO

Avaliação para terceiros.

03. INTERESSADO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL

04. PROPRIETÁRIO

CREA-RS – Conselho regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Rio Grande do Sul

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por matrícula do imóvel: Registro de Imóveis da Comarca de Taquara nº 25.722 – última averbação na matrícula: R 2/25.722 em 24/07/1998.
- Em informações constatadas in-loco quando da vistoria ao imóvel, realizada em 21/10/2015.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (por exemplo, vendedores, compradores, intermediários);
- Foi considerado que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o imóvel objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locadas.
- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O avaliando está localizado na região central da cidade, na principal via comercial do município - a Rua Julio de Castilhos. No entorno imediato estão localizados os principais bancos que atendem ao município. Com edificações de uso predominantemente comercial, com padrão construtivo normal em sua maioria.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma sala comercial localizada no terceiro andar de um prédio de uso comercial, com lojas no térreo e dois acessos, um pela Rua Júlio de Castilhos e outra pela Rua Coronel João Pinto, 2586 – no centro da cidade. O avaliando tem frente para a Rua Coronel João Pinto. O avaliando possui aberturas para a sala vizinha, mas possui acesso independente para a circulação predial, conforme layout original. Possui área privativa de 58,96m², constituído de sala, copa e lavabo; com 10,22m² de área de uso comum, totalizando uma área de 69,18m². O avaliando possui na parede da fachada, embaixo da janela, resquícios provocados por infiltração pela esquadria por falta de pingadeira. Em conversa com a síndica foi esclarecido que todo o prédio sofreu reformas, onde foram substituídas todas as janelas e instaladas pingadeiras sanando o problema verificado.

LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 7913.7913.000699399/2015.02.01.01

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Bento Gonçalves, n° 285-D – Sala comercial n° 705		
Cidade	UF	
Bagé	RS	
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda.		
Finalidade da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda.		
Solicitante e/ou Interessado CREA/RS		
Proprietário Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do RS – CREA/RS		

Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m²)
Edificação Comercial	Área privativa: 51,083 m² Área de uso comum: 9,965 m² Cota ideal de Terreno: 7,882 m²

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Grau II/Grau II

Pressupostos e Ressalvas
Não é o caso.

Valor de Avaliação do Imóvel (como um todo)	Valor de Avaliação do Terreno (como se vazio estivesse)
RS 155.000,00	

Valor de Avaliação das Benfeitorias	Perspectiva de Liquidez do Imóvel
	Normal

Vida útil remanescente do imóvel:
300 meses

Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
Thomas Picada Machado da Luz	998.325.500-68	Engenheiro Civil	RS 133.434

Nome do Representante Legal	CPF do RL
Thomas Picada Machado da Luz	998.325.500-68

Nome da Empresa	CNPJ
Avaliações e Engenharia Picada da Luz Ltda	03134799/0001-05

[Assinatura]
Assinatura do Responsável Técnico

[Assinatura]
Assinatura do Representante Legal

Dom Pedrito, 16 de Dezembro de 2015

Local/Data

Grau de sigilo / # 10

Solicitante GIHABPL, RS (7913)	Nº da OS 7913.7913.000699399/2015.01.01.01	Sequencial 001
-----------------------------------	---	-------------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto Imovel Comercial	Linha Laudo de Avaliação -		
Fonte SBPE	Nº do processo		
Nome do Cliente Caixa Econômica Federal	Logradouro Rua		
Endereço do Imóvel Bento Gonçalves, 285 - sala 705	Outros Complementos Centro Comercial Dr. Carlos Brasil		
Bairro Centro	Cidade Bagé	Município Bagé	UF RS

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura urbana	Serviços públicos e comunitários
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária
	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde
	<input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer

3 - TERRENO

Forma Trapezoidal	Cota/Greide Mesmo Nível	Inclinação Plano	Situação Meio de Quadra	Superfície Seco
Área 581,40 m ²	Fronte 16,20 m	Fundos 18,00 m	Lado Esquerdo 34,00 m	Lado Direito 34,00 m
Fração Ideal				0,92 %

4 - EDIFICAÇÃO

4.1 - Unidade Avalianda

Tipo Apartamento	Uso Comercial	Nº Pavimentos 1	Idade aparente 20	Posição Fundo/Meio
Padrão de acabamento Normal	Estado de conservação Bom	Tetos Lajes	Fechamento das paredes Alvenaria	Nº de vagas no estacionamento 0 Cobertas 0 Descobertas
Áreas Averbadas	Privativa	De Uso Comum	Total	Áreas não averbadas
Unidade	51,08	9,96	61,04	
Estacionamento				
Outros				
Total	51,08	9,96	61,04	61,04
Divisão interna sala comercial, banheiro e cozinha.				

4.2 - Prédio ao qual pertença a unidade avalianda

Usos Comercial	Nº de Pavimentos 11	Nº de Unidades 91	Nº de Elevadores 2	Posição Outros
Padrão de acabamento Normal	Estado de Conservação Bom	Identificação dos Pavimentos Pavimento térreo composto por saguão e 10 pavimentos tipo com nove salas por pav.		Idade Aparente 25

5 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação R\$ 155.000,00	Extenso cento e cinquenta e cinco mil reais		
Global	Itemizada		
Área (m ²) 51,08	Terreno	Edificação	Benfeitorias
Valor/m ² 3050,00	Áreas (m ²)	Valor/m ²	
Valor total (R\$) 155.794,00	Produto	Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benfeitorias) R\$	0,00
Precisão/Fundamentação Grau II / Grau II	Metodologia Comparativo Direto		
Desempenho de mercado Normal	Absorção pelo mercado Média	Número de ofertas Médio	Nível de demanda Médio
Equação de Regressão R\$/m ² = 1 / (5.4404718e-05 + 0.00013127818 * ln(Área Privativa) + 6.2228161e-05 * Oferta/Venda + 0.0014612811 * 1/Data - 0.00020553258 * Padrao) #Área Privativa=51,08; Oferta/venda=2; Data=35; Padrao=2			

Empresa/CNPJ: Avaliações e Engenharia Picada da Luz Ltda / 03.134.799/0001-05

Local/data
Bagé/14/12/2015

Ciente do Gerente

Nome - CREA
Thomas Picada Machado da Luz / 133434

Nome
Thomas Picada Machado da Luz

Ciente do Cliente

CPF
998.325.500-68
Responsável Técnico

CPF
998.325.500-68
Representante Legal

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7913.7913.000699399/2015.02.01.01

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Bento Gonçalves, nº 285-D – Sala comercial nº 706		
Cidade Bagé	UF RS	
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda.		
Finalidade da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda.		
Solicitante e/ou Interessado CREA/RS		
Proprietário Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do RS – CREA/RS		

Tipo de Imóvel Edificação Comercial	Áreas do imóvel (m ²) Área privativa: 34,737 m ² Área de uso comum: 6,776 m ² Cota ideal de Terreno: 5,36 m ²		
Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau II/Grau I		
Pressupostos e Ressalvas Não é o caso.			
Valor de Avaliação do Imóvel (como um todo) RS 125.000,00	Valor de Avaliação do Terreno (como se vazio estivesse)		
Valor de Avaliação das Benfeitorias -	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Normal		
Vida útil remanescente do imóvel: 300 meses			
Nome do Responsável Técnico Thomas Picada Machado da Luz	CPF do RT 998.325.500-68	Formação do RT Engenheiro Civil	CREA do RT RS 133.434
Nome do Representante Legal Thomas Picada Machado da Luz	CPF do RL 998.325.500-68		
Nome da Empresa Avaliações e Engenharia Picada da Luz Ltda	CNPJ 03134799/0001-05		

[Assinatura]
Assinatura do Responsável Técnico

[Assinatura]
Assinatura do Representante Legal

Dom Pedrito, 16 de Dezembro de 2015

Local/Data

Solicitante GIHABPL, RS (7913)	Nº da OS 7913.7913.000699399/2015.01.01.01	Sequencial 001
-----------------------------------	---	-------------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto Imovel Comercial	Linha Laudo de Avaliação -		
Fonte SBPE	Nº do processo		
Nome do Cliente Caixa Econômica Federal	Logradouro Rua		
Endereço do Imóvel Bento Gonçalves, 285 - sala 706	Outros Complementos Centro Comercial Dr. Carlos Brasil		
Bairro Centro	Cidade Bagé	Município Bagé	UF RS

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura urbana	Serviços públicos e comunitários
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input type="checkbox"/> Gás Canalizado
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação
		<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo
		<input checked="" type="checkbox"/> Escola
		<input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo
		<input checked="" type="checkbox"/> Saúde
		<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
		<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
		<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária
		<input checked="" type="checkbox"/> Lazer

3 - TERRENO

Forma Trapezoidal	Cota/Greide Mesmo Nível	Inclinação Plano	Situação Meio de Quadra	Superfície Seco
Área 581,40 m ²	Fronte 16,20 m	Fundos 18,00 m	Lado Esquerdo 34,00 m	Lado Direito 34,00 m
				Fração Ideal 0,92 %

4 - EDIFICAÇÃO

4.1 - Unidade Avalianda

Tipo Apartamento	Uso Comercial	Nº Pavimentos 1	Idade aparente 20	Posição Fundo/Meio
Padrão de acabamento Normal	Estado de conservação Bom	Tetos Lajes	Fechamento das paredes Alvenaria	Nº de vagas no estacionamento 0 Cobertas 0 Descobertas
Áreas Averbadas	Privativa	De Uso Comum	Total	Áreas não averbadas
Unidade	34,74	6,77	41,51	Somatório das áreas
Estacionamento				
Outros				
Total	34,74	6,77	41,51	41,51

Divisão interna
sala comercial e banheiro.

4.2 - Prédio ao qual pertença a unidade avalianda

Usos Comercial	Nº de Pavimentos 11	Nº de Unidades 91	Nº de Elevadores 2	Posição Outros
Padrão de acabamento Normal	Estado de Conservação Bom	Identificação dos Pavimentos Pavimento térreo composto por saguão e 10 pavimentos tipo com nove saias por pav.		Idade Aparente 25

5 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação R\$ 125.000,00	Extenso cento e vinte e cinco mil reais		
Global	Itemizada		
Área (m ²) 34,74	Terreno	Edificação	Benfeitorias
Valor/m ² 3600,00	Áreas (m ²)	Valor/m ²	
Valor total (R\$) 125.064,00	Produto	Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benfeitorias) R\$	0,00
Precisão/Fundamentação Grau I / Grau II	Metodologia Comparativo Direto		
Desempenho de mercado Normal	Absorção pelo mercado Média	Número de ofertas Médio	Nível de demanda Médio

Equação de Regressão
 $R\$/m^2 = 1 / (5.4404718e-05 + 0.00013127818 * \ln(\text{Área Privativa}) + 6.2228161e-05 * \text{Oferta/Venda} + 0.0014612811 * 1/\text{Data} - 0.00020553258 * \text{Padrao})$
 #Área Privativa=34,74; Oferta/venda=2; Data=35; Padrao=2

Empresa/CNPJ: Avaliações e Engenharia Picada da Luz Ltda / 03.134.799/0001-05

Local/data Bagé/14/12/2015		Ciente do Gerente
Nome - CREA Thomas Picada Machado da Luz / 133434		Ciente do Cliente
CPF 998.325.500-68	CPF 998.325.500-68	
Responsável Técnico	Representante Legal	

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7913.7913.000699399/2015.02.01.01

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Bento Gonçalves, nº 285-D – Sala comercial nº 707		
Cidade Bagé	UF RS	
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda.		
Finalidade da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda.		
Solicitante e/ou Interessado CREA/RS		
Proprietário Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do RS – CREA/RS		
Tipo de Imóvel Edificação Comercial	Áreas do imóvel (m²) Área privativa: 34,737 m² Área de uso comum: 6,776 m² Cota ideal de Terreno: 5,36 m²	
Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau II/Grau I	
Pressupostos e Ressalvas Não é o caso.		
Valor de Avaliação do Imóvel (como um todo) RS 125.000,00	Valor de Avaliação do Terreno (como se vazio estivesse)	
Valor de Avaliação das Benfeitorias -	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Normal	
Vida útil remanescente do imóvel: 300 meses		
Nome do Responsável Técnico Thomas Picada Machado da Luz	CPF do RT 998.325.500-68	Formação do RT Engenheiro Civil
	CREA do RT RS 133.434	
Nome do Representante Legal Thomas Picada Machado da Luz	CPF do RL 998.325.500-68	
Nome da Empresa Avaliações e Engenharia Picada da Luz Ltda	CNPJ 03134799/0001-05	

[Signature]
Assinatura do Responsável Técnico

[Signature]
Assinatura do Representante Legal

Dom Pedrito

16 de

Dezembro

de

2015

Local/Data

Grau de sigilo
10

Solicitante: GIHABPL, RS (7913) Nº da OS: 7913.7913.000699399/2015.01.01.01 Sequencial: 001

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto Imovel Comercial	Linha Laudo de Avaliação -		
Fonte SBPE	Nº do processo		
Nome do Cliente Caixa Econômica Federal	Logradouro Rua		
Endereço do Imóvel Bento Goncalves, 285 - sala 707	Outros Complementos Centro Comercial Dr. Carlos Brasil		
Bairro Centro	Cidade Bagé	Município Bagé	UF RS

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura urbana	Serviços públicos e comunitários
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária
	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde
	<input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer

3 - TERRENO

Forma Trapezoidal	Cota/Greide Mesmo Nível	Inclinação Plano	Situação Meio de Quadra	Superfície Seco
Área 581,40 m ²	Fronte 16,20 m	Fundos 18,00 m	Lado Esquerdo 34,00 m	Lado Direito 34,00 m
Fração Ideal				0,92 %

4 - EDIFICAÇÃO

4.1 - Unidade Avalianda

Tipo Apartamento	Uso Comercial	Nº Pavimentos 1	Idade aparente 20	Posição Fundo/Meio
Padrão de acabamento Normal	Estado de conservação Bom	Tetos Lajes	Fechamento das paredes Alvenaria	Nº de vagas no estacionamento 0 Cobertas 0 Descobertas
Áreas Averbadas	Privativa	De Uso Comum	Total	Áreas não averbadas
Unidade	34,74	6,77	41,51	Somatório das áreas
Estacionamento				
Outros				
Total	34,74	6,77	41,51	41,51
Divisão interna sala comercial e banheiro.				

4.2 - Prédio ao qual pertença a unidade avalianda

Usos Comercial	Nº de Pavimentos 11	Nº de Unidades 91	Nº de Elevadores 2	Posição Outros
Padrão de acabamento Normal	Estado de Conservação Bom	Identificação dos Pavimentos Pavimento térreo composto por saguão e 10 pavimentos tipo com nove salas por pav.		Idade Aparente 25

5 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação R\$ 125.000,00	Extenso cento e vinte e cinco mil reais		
Global	Itemizada		
Área (m ²) 34,74	Terreno	Edificação	Benfeitorias
Valor/m ² 3600,00	Áreas (m ²)	Valor/m ²	
Valor total (R\$) 125.064,00	Produto	Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benfeitorias) R\$ 0,00	
Precisão/Fundamentação Grau I / Grau II	Metodologia Comparativo Direto		
Desempenho de mercado Normal	Absorção pelo mercado Média	Número de ofertas Médio	Nível de demanda Médio
Equação de Regressão R\$/m ² = 1 / (5.4404718e-05 + 0.00013127818 * ln(Área Privativa) + 6.2228161e-05 * Oferta/Venda + 0.0014612811 * 1/Data - 0.00020553258 * Padrao) #Área Privativa=34,74; Oferta/venda=2; Data=35; Padrao=2			

Empresa/CNPJ: Avaliações e Engenharia Picada da Luz Ltda / 03.134.799/0001-05

Local/data
Bagé/14/12/2015

Nome - CREA
Thomas Picada Machado da Luz / 133434
CPF
998.325.500-68
Responsável Técnico

Ciente do Gerente

Ciente do Cliente
Nome
Thomas Picada Machado da Luz
CPF
998.325.500-68
Representante Legal

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7430.7430.700002944/2015.01.01.01-001

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Diniz Dias, 934, Sala 04		
Cidade Ibirubá		UF RS
Objetivo da Avaliação Atualização de balanço patrimonial.		
Finalidade da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda.		
Solicitante e/ou Interessado CREA/RS		
Proprietário CREA/RS		

Tipo de Imóvel Sala Comercial	Áreas do imóvel (m²) Área Privativa: 29,90 m²
---	---

Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão) GI/GIII
---	--

Pressupostos e Ressalvas N/A
--

Valor de Avaliação do Imóvel (como um todo) R\$ 110.000,00	Valor de Avaliação do Terreno (como se vazio estivesse) N/A
--	---

Valor de Avaliação das Benfeitorias N/A	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixa
---	---

Vida útil remanescente do imóvel: 240 meses

Nome do Responsável Técnico Giovani Cervo	CPF do RT 003.158.570-13	Formação do RT Arquiteto	CAU do RT A45.240-8
---	------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

Nome do Representante Legal Claudio Stival Teixeira	CPF do RL 449.502.410-87
---	------------------------------------

Nome da Empresa Caixa Econômica Federal	CNPJ 00.360.305/0001-04
---	-----------------------------------

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

Passo Fundo, 02 de Dezembro de 2015
Local/Data

Arg. Giovani Cervo
CAU A45.240-8
Matr. 118532-6

Claudio Stival Teixeira
Gerente de Filial
050723-0
GIHAB Passo Fundo/RS
Representante Legal

HABITACAO PASSO FUNDO, RS	Modelo Simplificado de uso restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #Confidencial05	Folha 1 de 4
---------------------------	--	----------------------------	-----------------------------------	-----------------

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria Sala		UF RS	Município do Imóvel IBIRUBA					
Distrito / Localidade / Cidade IBIRUBA		Bairro Centro						
Endereço do Imóvel RUA DINIZ DIAS, 934, Unidade 04, Edifício.								
Latitude Hemisfério	Graus	Min	Seg	Longitude Oeste Graus	Min	Seg	Datum	CEP
Sul	28°	37'	48"	53°	05'	24"	WGS84	98.200-000
Cad. Municipal	Finalidade Alienação	Objetivo Valor de Compra e Venda		Interessado Terceiros				
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes Imóvel Considerado na Sua Real Condição								



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Infra-Estrutura Urbana Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública.		
Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo, Comércio, Rede Bancária, Educação, Saúde.	Padrão das Edificações na Região Normal	
Usos Predominantes no Logradouro Residencial Multifamiliar, Comercial.	Via de Acesso ao Endereço Local	
Região no Contexto Urbano Região Central	Influências Valorizantes Sem Destaque	Influências Desvalorizantes Sem Destaque

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Unidade Avaliada

Vistoria Interna e Externa	Data da Vistoria 23/12/2015	Uso da Unidade Comercial/Institucional	Ocupação Desocupado	Posição Física Frente/Canto	Andar 3							
Qtd Unidades no Andar 2	Orientação Solar Sem Influência	Vista Sem Influência	Nº pav. da Unidade 1	Unidade Cobertura? Não	Taxa de Condomínio R\$ 0,00	Fração Ideal 0,1790						
Paredes naria	Pisos Secos Madeira	Acabamentos Pisos Molhados Cerâmica Comercial		Paredes Molhadas Azulejo	Padrão de Acabamento Normal	Estado de Conservação Regular/Reparos Simples						
Áreas de Construção Averbadas(m²)		Áreas de Construção não Averbadas(m²)			Áreas de Construção Totais(m²)							
Privativa da Unidade	Privativa Descontínua	Comuns	Total Averbada	Privativa da Unidade	Privativa Descontínua	Comuns	Total não Averbada	Privativa da Unidade	Privativa Descontínua	Comuns	Total Construída	
29,90	0,00	9,50	39,40				0,00	29,90	0,00	9,50	39,40	
Livres Independentes		Nº de Vagas Cobertas Bloqueadas/Bloqueantes		Total Cobertas		Livres / Independentes		Nº de Vagas Descobertas Bloqueadas/Bloqueantes		Total Descobertas		Total Geral
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00

Divisão Interna

1 Lavabo, 2 Salas.

Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento

Não Possui Equipamentos.

HABITACAO PASSO FUNDO, RS	Modelo Simplificado de uso restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #Confidencial05	Folha 2 de 4
---------------------------	--	----------------------------	-----------------------------------	-----------------

Prédio

Inserção no Prédio Condominio	Destinação Comercial/Institucional	Nº de Pavimentos 3	Nº de Subsolos 0	Nº de Elevadores 0	Nº de Unid. 5
Ocupação Térreo Lojas, Sala(s).	Estado Conservação Regular/Reparos Simples	Idade Estimada (Anos) > 20 <= 50	Vida Útil Remanescente (Anos) >20, <=50		
Acabamento Fachada Principal Pintura/Textura	Acabamento Demais Fachadas Pintura/Textura	Esquadrias Fachada Principal Ferro	Esquadrias Demais Fachadas Ferro		
Piso Áreas de Circulação Cerâmica Comercial	Paredes Áreas de Circulação Pintura/Textura	Caracterização da Cobertura Sem Utilização	Padrão Acabamento Normal		

Empreendimento

Nº Prédios 1	Total de Unidades 5	Ocupação do Terreno Prédio(s).
-----------------	------------------------	-----------------------------------

Infra-Estrutura

Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação, Esgoto Pluvial.

Terreno

Área(m²) 63,22	Testada(m) 10,93	Profundidade Equivalente(m)	Posição Meio de Quadra	Cota/Greide Iguale ou Acima
Cercamento Não Possui	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Controle Acesso Não	

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA, EM RELAÇÃO AOS PADRÕES ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base na Vistoria Observamos ou com Base na Situação Paradigma (se for o Caso) Consideramos:

Vícios de Construção Grave Aparentemente Não Possui	Outros Danos Graves Aparentemente Não Possui	Estabilidade e Solidez Aparentemente Possui	Condições de Habitabilidade Aparentemente Possui
--	---	--	---

MANIFESTAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE ACEITAÇÃO DO BEM COMO GARANTIA E SOBRE A SUA CONFORMIDADE COM A DOCUMENTAÇÃO E ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA / ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base nos Subsídios Disponíveis, Resumidos no Presente Laudo, do Ponto de Vista de Engenharia e Arquitetura, no que se Refere a Possibilidade de Aceitação do Imóvel como Garantia:

Não, Somos Contrários à Aceitação do Imóvel Como Garantia

O imóvel tal como considerado para efeito de avaliação: Apareta Conformidade Com a Documentação

DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida Sem Destaque	Nível de Ofertas Verificado no Segmento Aparentemente Baixo	Liquidez Indeferida para o Imóvel Provavelmente Baixa
---------------------------------------	--	--

ESPECIFICAÇÕES

Método Comparativo de Dados	Grau de Fundamentação Grau I	Grau de Precisão Grau III
--------------------------------	---------------------------------	------------------------------

RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação Imóvel Considerado na Sua Real Condição	Tipo de Valor Determinado Valor de Compra e Venda	Data de Referência da Avaliação 02/12/2015
---	--	---

Avaliação Global

Área (m²) 29,90	X	R\$/m² 3.678,93	Valor Global (R\$) 110.000,00
--------------------	---	--------------------	----------------------------------

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7430.7430.700002944/2015.01.01.01-002

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Diniz Dias, 934, Sala 05		
Cidade Ibirubá	UF RS	
Objetivo da Avaliação Atualização de balanço patrimonial.		
Finalidade da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda.		
Solicitante e/ou Interessado CREA/RS		
Proprietário CREA/RS		

Tipo de Imóvel Sala Comercial	Áreas do imóvel (m ²) Área Privativa: 34,53 m²
---	---

Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão) GI/GIII
---	--

Pressupostos e Ressalvas N/A
--

Valor de Avaliação do Imóvel (como um todo) RS 127.000,00	Valor de Avaliação do Terreno (como se vazio estivesse) N/A
---	---

Valor de Avaliação das Benfeitorias N/A	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixa
---	---

Vida útil remanescente do imóvel: 240 meses

Nome do Responsável Técnico Giovani Cervo	CPF do RT 003.158.570-13	Formação do RT Arquiteto	CAU do RT A45.240-8
---	------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

Nome do Representante Legal Claudio Stival Teixeira	CPF do RL 449.502.410-87
---	------------------------------------

Nome da Empresa Caixa Econômica Federal	CNPJ
---	------

Assinatura do Responsável Técnico

Arq. Giovani Cervo
 CAU A45.240-8
 Matr. 118532-6

Assinatura do Representante Legal

Claudio Stival Teixeira
 Gerente de Filial
 Matr. 029723-0
 GIIAB Passo Fundo/RS

Passo Fundo
Local/Data

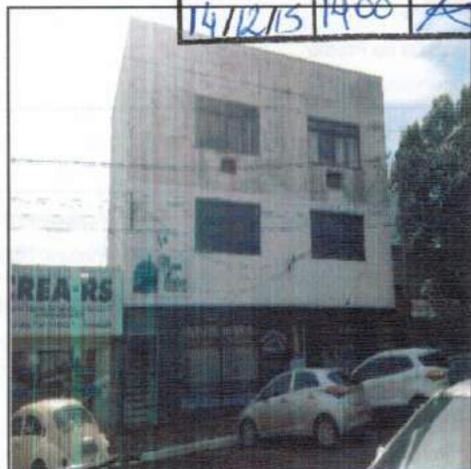
.02 de Dezembro de 2015

HABITACAO PASSO FUNDO, RS	Modelo Simplificado de uso restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #Confidencial05	Folha 1 de 2
---------------------------	--	----------------------------	-----------------------------------	-----------------

CREA-RS		
GAB. PRESIDÊNCIA		
Data 14/12/15	Matrícula 1400	Rubrica RS

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria Sala		UF RS	Município do Imóvel IBIRUBA
Distrito / Localidade / Cidade IBIRUBA		Bairro Centro	
Endereço do Imóvel RUA DINIZ DIAS, 934, Unidade 05, Edifíci.			
Latitude Hemisfério Sul	Graus 28°	Min 37'	Seg 48"
Longitude Oeste Graus 53°	Min 05'	Seg 24"	Datum WGS84
CEP 98.200-000			
Cad. Municipal	Finalidade Alienação	Objetivo Valor de Compra e Venda	Interessado Terceiros
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes Imóvel Considerado na Sua Real Condição			



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Infra-Estrutura Urbana Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública.		
Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo, Comércio, Rede Bancária, Educação, Saúde.	Padrão das Edificações na Região Normal	
Usos Predominantes no Logradouro Residencial Multifamiliar, Comercial.	Via de Acesso ao Endereço Local	
Região no Contexto Urbano Região Central	Influências Valorizantes Sem Destaque	Influências Desvalorizantes Sem Destaque

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Unidade Avaliada

Vistoria Interna e Externa	Data da Vistoria 23/12/2015	Uso da Unidade Comercial/Institucional	Ocupação Desocupado	Posição Física Frente/Canto	Andar 3		
Qtd Unidades no Andar 2	Orientação Solar Sem Influência	Vista Sem Influência	Nº pav. da Unidade 1	Unidade Cobertura? Não	Taxa de Condomínio R\$ 0,00	Fração Ideal 0,1790	
Paredes Alvenaria	Pisos Secos Madeira	Acabamentos Pisos Molhados Cerâmica Comercial	Paredes Molhadas Azulejo	Padrão de Acabamento Normal	Estado de Conservação Regular/Reparos Simples		
Áreas de Construção Averbadas(m²)		Áreas de Construção não Averbadas(m²)		Áreas de Construção Totais(m²)			
Privativa da Unidade 34,53	Privativa Descontínua 0,00	Comuns 9,50	Total Averbada 44,03	Privativa da Unidade 34,53	Privativa Descontínua 0,00	Comuns 9,50	Total Construída 44,03
Nº de Vagas Cobertas		Nº de Vagas Descobertas		Total Geral			
Livres Independentes 0,00	Bloqueadas/Bloqueantes 0,00	Total Cobertas 0,00	Livres / Independentes 0,00	Bloqueadas/Bloqueantes 0,00	Total Descobertas 0,00	0,00	

Divisão Interna
1 Lavabo, 1 Sala.

Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento
Não Possui Equipamentos.

HABITACAO PASSO FUNDO, RS	Modelo Simplificado de uso restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #Confidencial05	Folha 2 de 4
---------------------------	--	----------------------------	-----------------------------------	-----------------

Prédio

Inserção no Prédio Condominio	Destinação Comercial/Institucional	Nº de Pavimentos 3	Nº de Subsolos 0	Nº de Elevadores 0	Nº de Unid. 5
Ocupação Térreo Lojas, Sala(s).	Estado Conservação Regular/Reparos Simples	Idade Estimada (Anos) > 20 <= 50	Vida Útil Remanescente (Anos) >20, <=50		
Acabamento Fachada Principal Pintura/Textura	Acabamento Demais Fachadas Pintura/Textura	Esquadrias Fachada Principal Ferro	Esquadrias Demais Fachadas Ferro		
Piso Áreas de Circulação Cerâmica Comercial	Paredes Áreas de Circulação Pintura/Textura	Caracterização da Cobertura Sem Utilização	Padrão Acabamento Normal		

Empreendimento

Nº Prédios 1	Total de Unidades 5	Ocupação do Terreno Prédio(s).
-----------------	------------------------	-----------------------------------

Infra-Estrutura

Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação, Esgoto Pluvial.

Terreno

Área(m²) 63,22	Testada(m) 10,93	Profundidade Equivalente(m)	Posição Meio de Quadra	Cota/Greide Iguar ou Acima
Cercamento Não Possui	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Controle Acesso Não	

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA, EM RELAÇÃO AOS PADRÕES ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base na Vistoria Observamos ou com Base na Situação Paradigma (se for o Caso) Consideramos:

Vícios de Construção Grave Aparentemente Não Possui	Outros Danos Graves Aparentemente Não Possui	Estabilidade e Solidez Aparentemente Possui	Condições de Habitabilidade Aparentemente Possui
--	---	--	---

MANIFESTAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE ACEITAÇÃO DO BEM COMO GARANTIA E SOBRE A SUA CONFORMIDADE COM A DOCUMENTAÇÃO E ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA / ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base nos Subsídios Disponíveis, Resumidos no Presente Laudo, do Ponto de Vista de Engenharia e Arquitetura, no que se Refere a Possibilidade de Aceitação do Imóvel como Garantia:

Não, Somos Contrários à Aceitação do Imóvel Como Garantia

O imóvel tal como considerado para efeito de avaliação: Aparenta Conformidade Com a Documentação

DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida Sem Destaque	Nível de Ofertas Verificado no Segmento Aparentemente Baixo	Liquidez Indeferida para o Imóvel Provavelmente Baixa
---------------------------------------	--	--

ESPECIFICAÇÕES

Método Comparativo de Dados	Grau de Fundamentação Grau I	Grau de Precisão Grau III
--------------------------------	---------------------------------	------------------------------

RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação Imóvel Considerado na Sua Real Condição	Tipo de Valor Determinado Valor de Compra e Venda	Data de Referência da Avaliação 02/12/2015
---	--	---

Avaliação Global

Área (m²) 34,53	X	R\$/m² 3.677,96	Valor Global (R\$) 127.000,00
--------------------	---	--------------------	----------------------------------

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7913.7913.699416/2015.01.01.01
CAPA-RESUMO**

Endereço do imóvel RUA DOM PEDRO II, Nº 930, BAIRRO CENTRO – SALA 201.		
Cidade PELOTAS	UF RS	
Objetivo da Avaliação VALOR DE COMPRA E VENDA		
Finalidade da Avaliação VALOR DE MERCADO		
Solicitante e/ou Interessado CREA-RS – CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.		
Proprietário CREA-RS – CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.		

Tipo de Imóvel SALA COMERCIAL	Áreas do imóvel (m²) 58,59M².
---	---

Metodologia METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	Especificação (fundamentação/precisão) GRAU II/GRAU III
---	---

PRESSUPOSTOS:
Trata-se de avaliação da **sala comercial nº 201**, situada no centro do Município de Pelotas/RS. No relatório a seguir abarcará a tentativa de maior grau de fundamentação e precisão para obtenção do valor real de compra e venda do imóvel. A peça avaliatória terá 27 páginas de conteúdo técnico e demonstrará toda a explicação necessária ao entendimento dos valores alcançados no estudo.

RESSALVAS:
Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Valor de Avaliação do Imóvel RS 222.000,00 (Duzentos e Vinte e Dois Mil Reais).	Valor mínimo RS 210.000,00 (Duzentos e Dez Mil Reais).
---	--

Valor máximo RS 283.000,00 (Duzentos e Oitenta e Três Mil Reais).	Perspectiva de Liquidez do Imóvel DEMORADA
---	--

Nome do Responsável Técnico JULIANO CRECZYNSKI	CPF do RT 946.764.020-15	Formação do RT ENGº CIVIL	CREA do RT 149.642
--	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------

Nome do Representante Legal JULIANO CRECZYNSKI	CPF do RL 946.764.020-15
--	------------------------------------

Nome da Empresa ANDRADE LOPES ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - ME	CNPJ 03.074.611/0001-72
--	-----------------------------------

[Assinatura]
Assinatura do Responsável Técnico

[Assinatura]
Assinatura do Representante Legal

PORTO ALEGRE / RS

, 21 de OUTUBRO de 2015.

Local/Data

RECEBIDO

08 / 12 / 15

CREA-RS GAB. PRESIDÊNCIA		Fl. 04
Data / /	Matricula 1400	Rubrica 

01. IMÓVEL

Trata-se de 01 (uma) sala comercial denominada **Sala 201** (duzentos e um) do Edifício Centro Profissional Dom Pedro II, localizado na Rua Dom Pedro II, nº 930, no Bairro Centro, em Pelotas, no quarteirão formado pelas ruas Dom Pedro II, Andrade Neves, General Teles e Rua General Osório.

Conforme **Matricula do Registro de Imóveis nº 35.409**, datada de 21 de fevereiro de 1994: A **Sala Comercial nº 201** do Edifício Centro Profissional Dom Pedro II, sob o numero 930 da Rua Dom Pedro II, localizada no segundo pavimento ou primeiro andar, na parte dos fundos do edifício, a esquerda de quem sai do elevador e a direita de quem sobe a escada, confrontando-se: ao sul com vãos das escadas, hall de circulação, poço de elevadores e sala de nº203; ao leste, com poço de elevadores, hall de circulação e vão de área livre de recuo no terreno; ao norte, na divisa do terreno com propriedade de Antônio Júlio de Mello; e, ao oeste; com a Rua General Osório. Medindo 58,59m² de área privativa real, a qual corresponde a 14,54m² de área de uso comum de divisão proporcional, totalizando 73,13m² de área real total, equivalente a 72,45m² de área de construção, cabendo a esta unidade uma fração ideal de 0,0716 do terreno onde assenta o edifício.

02. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo de Avaliação de Imóveis é determinar o atual valor de compra e venda do imóvel objeto, conforme documentação fornecida.

O presente laudo tem finalidade de definir o real valor de compra e venda.

03. INTERESSADO

CREARS – CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL.

04. PROPRIETÁRIOS

CREA-RS – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio Grande do Sul, conforme Matrícula do Registro de Imóveis, nº 35.409 – R.1/35409 datada de 21/02/1994, do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas – RS.

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

Para elaboração deste trabalho foi disponibilizada pela solicitante a seguinte documentação:

- Matrícula do Registro de Imóveis nº: 35.409, conforme Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas.
- Informações constatadas "in loco", em vistoria realizada em 13/10/2015.

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

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7913.7913.699416/2015.01.01.01
CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel RUA DOM PEDRO II, Nº 930, BAIRRO CENTRO – SALA 202.		
Cidade PELOTAS	UF RS	
Objetivo da Avaliação VALOR DE COMPRA E VENDA		
Finalidade da Avaliação VALOR DE MERCADO		
Solicitante e/ou Interessado CREA-RS – CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.		
Proprietário CREA-RS – CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.		

Tipo de Imóvel SALA COMERCIAL	Áreas do imóvel (m²) 42,17M².
---	---

Metodologia METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	Especificação (fundamentação/precisão) GRAU II/GRAU III
---	---

PRESSUPOSTOS:
Trata-se de avaliação da sala comercial nº 202, situada no centro do Município de Pelotas/RS. No relatório a seguir abarcará a tentativa de maior grau de fundamentação e precisão para obtenção do valor real de compra e venda do imóvel. A peça avaliatória terá 28 páginas de conteúdo técnico e demonstrará toda a explicação necessária ao entendimento dos valores alcançados no estudo.

RESSALVAS:
Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Valor de Avaliação do Imóvel RS 162.000,00 (Cento e Sessenta e Dois Mil Reais).	Valor mínimo RS 153.000,00 (Cento e Cinquenta e Três Mil Reais).
---	--

Valor máximo RS 207.000,00 (Duzentos e Sete Mil Reais).	Perspectiva de Liquidez do Imóvel DEMORADA
---	--

Nome do Responsável Técnico JULIANO CRECZYNSKI	CPF do RT 946.764.020-15	Formação do RT ENGº CIVIL	CREA do RT 149.642
--	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------

Nome do Representante Legal JULIANO CRECZYNSKI	CPF do RL 946.764.020-15
--	------------------------------------

Nome da Empresa ANDRADE LOPES ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - ME	CNPJ 03.074.611/0001-72
--	-----------------------------------

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

PORTO ALEGRE / RS , 21 de OUTUBRO de 2015.

Local/Data

RECEBIDO

08 / 12 / 15

01. IMÓVEL

Trata-se de 01 (uma) sala comercial denominada **Sala 202** (duzentos e dois) do Edifício Centro Profissional Dom Pedro II, localizado na Rua Dom Pedro II, nº 930, no Bairro Centro, em Pelotas, no quarteirão formado pelas ruas Dom Pedro II, Andrade Neves, General Teles e Rua General Osório.

Conforme **Matrícula do Registro de Imóveis nº 34.958**, datada de 10 de setembro de 1993: A **Sala Comercial nº 202** do Edifício Centro Profissional Dom Pedro II, sob o número 930 da Rua Dom Pedro II, localizada no segundo pavimento ou primeiro andar, na parte da frente do edifício, lado leste, a direita de quem sai do elevador e a esquerda de quem sobe a escada, confrontando-se: ao sul com a Rua Dom Pedro II; ao leste, com propriedade de José Aníbal M. da Costa; ao norte, com o vão de área livre de recuo no terreno; vãos de escadas e hall de circulação; ao oeste, com vãos de escada e a unidade de nº 203. Medindo 42,17m² de área privativa real, a qual corresponde 10,43m² de área de uso comum de divisão proporcional, totalizando 52,60m² de área real total, equivalente a 52,12m² de área de construção, cabendo a esta unidade uma fração ideal de 0,0514 do terreno onde assenta o edifício.

02. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo de Avaliação de Imóveis é determinar o atual valor de compra e venda do imóvel objeto, conforme documentação fornecida.

O presente laudo tem finalidade de definir o real valor de compra e venda.

03. INTERESSADO

CREARS – CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL.

04. PROPRIETÁRIOS

CREA-RS – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio Grande do Sul, conforme Matrícula do Registro de Imóveis, nº 34.958 – R.5/34.958 datada de 14/07/1999, do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas – RS.

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

Para elaboração deste trabalho foi disponibilizada pela solicitante a seguinte documentação:

- Matrícula do Registro de Imóveis nº: 34.958, conforme Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas.
- Informações constatadas "in loco", em vistoria realizada em 13/10/2015.

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

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7913.7913.699416/2015.01.01.01
CAPA-RESUMO**

Endereço do imóvel RUA DOM PEDRO II, Nº 930, BAIRRO CENTRO – SALA 203.		
Cidade PELOTAS	UF RS	
Objetivo da Avaliação VALOR DE COMPRA E VENDA		
Finalidade da Avaliação VALOR DE MERCADO		
Solicitante e/ou Interessado CREA-RS – CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.		
Proprietário CREA-RS – CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.		

Tipo de Imóvel SALA COMERCIAL	Áreas do imóvel (m²) 41,37M².
Metodologia METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	Especificação (fundamentação/precisão) GRAU II/GRAU III

PRESSUPOSTOS:
Trata-se de avaliação da sala comercial nº 203, situada no centro do Município de Pelotas/RS. No relatório a seguir abarcará a tentativa de maior grau de fundamentação e precisão para obtenção do valor real de compra e venda do imóvel. A peça avaliatória terá 27 páginas de conteúdo técnico e demonstrará toda a explicação necessária ao entendimento dos valores alcançados no estudo.

RESSALVAS:
Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 160.000,00 (Cento e Sessenta Mil Reais).	Valor mínimo R\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais).
---	--

Valor máximo R\$ 204.000,00 (Duzentos e Quatro Mil Reais).	Perspectiva de Liquidez do Imóvel DEMORADA
--	--

Nome do Responsável Técnico JULIANO CRECZYNSKI	CPF do RT 946.764.020-15	Formação do RT ENGº CIVIL	CREA do RT 149.642
--	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------

Nome do Representante Legal JULIANO CRECZYNSKI	CPF do RL 946.764.020-15
--	------------------------------------

Nome da Empresa ANDRADE LOPES ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - ME	CNPJ 03.074.611/0001-72
--	-----------------------------------

[Signature]
Assinatura do Responsável Técnico

[Signature]
Assinatura do Representante Legal

PORTO ALEGRE / RS

, 21 de OUTUBRO de 2015.

Local/Data

GIHAB/PL - GE Habitação Pelotas/RS

RECEBIDO

[Handwritten] 08 12 15

CREA-RS GAB. PRESIDÊNCIA		Fl. 64
Data / /	Matricula 1400	Rubrica <i>[assinatura]</i>

01. IMÓVEL

Trata-se de 01 (uma) sala comercial denominada **Sala 203** (duzentos e três) do Edifício Centro Profissional Dom Pedro II, localizado na Rua Dom Pedro II, nº 930, no Bairro Centro, em Pelotas, no quarteirão formado pelas ruas Dom Pedro II, Andrade Neves, General Teles e Rua General Osório.

Conforme **Matricula do Registro de Imóveis nº 35.410**, datada de 21 de fevereiro de 1994: A **Sala Comercial nº 203** do Edifício Centro Profissional Dom Pedro II, sob o número 930 da Rua Dom Pedro II, localizada no segundo pavimento ou primeiro andar, na frente do edifício, lado oeste, imediatamente a direita de quem sai do elevador e a esquerda de quem sobe a escada, confrontando-se: ao sul, com a Rua Dom Pedro II, ao leste com a unidade de número 202, poço de elevadores e hall de circulação; ao norte, com o hall, poço de elevadores e a unidade 201; e, ao oeste, com Rua General Osório. Medindo 41,37m² de área privativa real, a qual corresponde a 10,25m² de área de uso comum de divisão proporcional, totalizando 51,62m² de área real total, equivalente a 51,15m² de área de construção, cabendo a esta unidade uma fração ideal de 0,0505 do terreno onde assenta o edifício.

02. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo de Avaliação de Imóveis é determinar o atual valor de compra e venda do imóvel objeto, conforme documentação fornecida.

O presente laudo tem finalidade de definir o real valor de compra e venda.

03. INTERESSADO

CREARS – CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL.

04. PROPRIETÁRIOS

CREA-RS – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio Grande do Sul, conforme Matricula do Registro de Imóveis, nº 35.410 – R.1/35.410 datada de 21/02/1994, do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas – RS.

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

Para elaboração deste trabalho foi disponibilizada pela solicitante a seguinte documentação:

- Matricula do Registro de Imóveis nº: 35.410, conforme Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas.
- Informações constatadas "in loco", em vistoria realizada em 13/10/2015.

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

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