

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEL COMERCIAL – RUA BARÃO DE ANTONINA, 79, CENTRO – CARAZINHO
– RIO GRANDE DO SUL**

Solicitante:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Interessado:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Proprietário do Imóvel:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Finalidade da Avaliação:	Avaliação de Compra e Venda
Valor de Compra e Venda	R\$ 141.250,00 (Cento e quarenta e um mil, duzentos e cinquenta reais)

EMPRESA RESPONSÁVEL POR ESTE LAUDO	
Razão Social:	Carvalho Lira Engenharia Ltda - ME
CNPJ:	39.422.237/0001-04
CREA-RS:	5070615353/D-SP
Endereço:	Rua do Parque, 153 – casa 01 – Parque Villa Flores Sumaré – São Paulo – 13.175-660
Contato:	Telefone: (19) 99870-6310 E-mail: aleksandro.eng@gmail.com

EQUIPE TÉCNICA		
TÉCNICO	FORMAÇÃO E REGISTRO PROFISSIONAL	RESPONSABILIDADE NO LAUDO
Aleksandro de Carvalho	Engenheiro Civil CREA-RS nº 5070615353/D-SP	Responsável Técnico

05/05/2026

SUMÁRIO

1.	Identificação das partes	3
1.1	Solicitante	3
1.2	Interessado	3
1.3	Proprietário	3
2.	Objetivo da avaliação	4
3.	Finalidade da avaliação	4
4.	Objeto da avaliação	4
4.1	Tipo do bem	4
4.2	Descrição do bem	4
4.3	Ocupante do imóvel	4
5.	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	4
6.	Documentação utilizada para a avaliação	6
7.	Identificação e caracterização do imóvel avaliando	6
7.1	Caracterização da região	6
7.1.1	Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando	6
7.1.2	Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando	7
7.2	Imóvel avaliando	8
8.	Diagnóstico de mercado	9
9.	Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	9
9.1	Imóvel	9
9.1.1	Determinação do valor	10
10.	Especificação da avaliação	11
10.1	Imóvel	11
11.	Resultado da avaliação	12
12.	Termo de encerramento	13
	ANEXO I – Relatório Fotográfico	14
	ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais	25
	ANEXO III – Modelo de Regressão Linear	30
	ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida	37
	ANEXO V – Documentação do Imóvel Avaliando	39
	ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	43

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.2 Interessado

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.3 Proprietário

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

2. Objetivo da avaliação

Determinação de valor de mercado de compra e venda de salas comerciais localizadas na cidade de Carazinho - RS.

3. Finalidade da avaliação

Avaliação de Compra e Venda.

4. Objeto da avaliação

4.1 Tipo do bem

Sala Comercial – Outros;

4.2 Descrição do bem

Imóvel comercial com área privativa de 42,80m², localizado na Rua Barão de Antonina, 79, Edifício Antares, Bloco A, sala 206, centro, Carazinho - RS, CEP: 99500-000;

IMÓVEL	ÁREA TOTAL
SALA	42,80m ²

4.3 Ocupante do imóvel

Desocupado;

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- Entende-se por **valor de Compra e Venda de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

- É consignado que o laudo se fundamenta 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);
- Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas;
- Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico;
- O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.
- O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo;
- O profissional não tem, ou contempla ter, interesse algum no bem objeto deste laudo;
- O profissional não auferirá qualquer vantagem em relação à matéria envolvida neste laudo;

6. Documentação utilizada para a avaliação

Para a elaboração deste laudo foi utilizada a seguinte documentação:

- Matrícula nº 19.319 – livro 2 – Registro Geral, Carazinho - RS, datada em 1996;
- IPTU - 2024;

7. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

7.1 Caracterização da região

O Município de Carazinho, localizado no estado do Rio Grande do Sul, possui uma superfície aproximada de 666,694 km² e estimava-se que, em 2022, a população do município era de cerca de 61.804 pessoas (Fonte: IBGE Cidades, 2022).

Código IBGE: 4304705

Estado: Rio Grande do Sul

Região: Sul

O município de Carazinho tem como pilares da sua economia: agroindústria, agropecuária, serviços, comércios e indústria Metal-Mecânica. Tendo densidade populacional de 92,70hab/km² (IBGE – 2022);

7.1.1 Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando

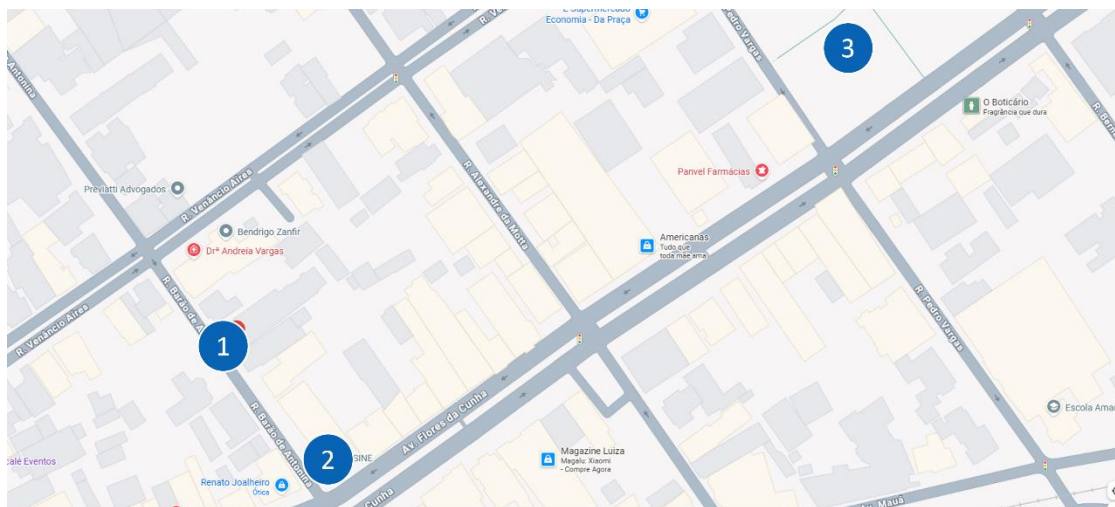
O imóvel encontra-se localizado na área central do município, tendo influência para zonas relacionadas a prestação de serviços diversos e comércios, além da região apresentar infraestrutura urbana consolidada e privilegiada.

A oferta de transporte público é considerada satisfatória, com circulação de diversas linhas de ônibus urbanos nas proximidades, favorecendo o acesso às principais vias da cidade, mobilidade e acesso ao imóvel.

7.1.2 Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando

O imóvel é servido pelos seguintes serviços e infraestrutura:

- Pavimentação asfáltica;
- Transporte coletivo (ônibus);
- Coleta de resíduos sólidos;
- Sistema de distribuição de água potável;
- Sistema de coleta de esgoto sanitário;
- Sistema de distribuição de energia elétrica;
- Sistema de iluminação pública;
- Sistema de telefone;
- Sistema de comunicação e TV;
- Sistema de cabeamento para transmissão de dados;
- Equipamento público de saúde;
- Equipamento público religioso;
- Equipamento público de ensino;
- Equipamento público de lazer.



- Legenda:
- 1 Imóvel Avaliando
 - 2 Equipamento Institucional
 - 3 Equipamento público de lazer (praça)

Figura 1 – Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

Fonte: Google Maps (adaptado pelo Responsável Técnico)

7.2 Imóvel avaliando

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 30 de abril de 2026, quando foi possível identificar que o mesmo encontra-se desocupado, como pode ser observado nos relatórios fotográficos em anexo.

A construção conta em sua fachada padrão de acabamento normal e volumetria de destaque.

Imóvel comercial

Tipo do imóvel: **Sala Comercial – nº 206**

Documento: **Matrícula nº 19.319 – livro 2 – Registro Geral, Carazinho - RS;**

Endereço: **Rua Barão de Antonina, 79, Edifício Antares, Bloco A, sala 206, centro, Carazinho - RS, CEP: 99500-000**

Bairro: **Centro**

Município/Estado: **Carazinho - RS**

CEP: **99500-000**

Coordenadas: **-28.286882107744795, -52.791423109153556**

Área construída privativa: **42,80m²**

Para as áreas internas secas, contém pisos cerâmicos, pintura latéx simples; nas áreas molhadas os pisos são cerâmicos e revestimento de pintura latéx simples. Esquadrias internas de madeira e externa de ferro, já as portas são de madeira e/ou divisórias em PVC, atendendo à funcionalidade do imóvel.

8. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias, jornais locais e visitas in loco, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade elevada na cidade.

Pelo fato de o imóvel estar localizado em uma área comercial atrativa, dado o grande fluxo de pessoas, o seu valor de mercado é alto. Diante desta informação é possível atribuir as seguintes características mercadológicas:

- a) liquidez: considerada normal, compatível com imóveis de características semelhantes na região;
- b) desempenho de mercado: classificado como normal, sem evidência de aquecimento ou retração atípica;
- c) número de ofertas: elevado, indicando ampla disponibilidade de imóveis comparáveis no mercado;
- d) absorção pelo mercado: reduzida, com ritmo de comercialização mais lento frente ao volume de ofertas disponíveis;
- e) Dificuldade para negociação do bem: influenciada pelo estado de conservação do imóvel, pelas condições do condomínio, bem como pela defasagem em relação à contemporaneidade arquitetônica, fatores que impactam negativamente a atratividade junto aos potenciais adquirentes.

9. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

9.1 Imóvel

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **inferência estatística**, com adoção de **modelo de regressão linear**.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **30** elementos amostrais, dos quais **27** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de compra e venda de salas comerciais localizadas na cidade de Carazinho, contemplando o período de **30 de abril a 05 de maio**. As informações gerais sobre a pesquisa de dados utilizada encontram-se no Anexo II.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no Anexo III.

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

NOME DA VARIÁVEL	DESCRIÇÃO
ÁREA CONSTRUÍDA	Variável independente quantitativa , que informa a área construída de cada elemento;
PADRÃO CONSTRUTIVO CUB	Variável independente qualitativa , que caracteriza o padrão construtivo, estado de conservação e idade aparente de cada elemento, levando em consideração os fatores desvalorizantes, conforme tabela do SINDUSCON-RS;
RENDIA PER CAPITA IBGE 2010	Variável independente proxy de macro localização construída com base nos índices fiscais do IBGE
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Variável dependente , representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área construída;

9.1.1 Determinação do valor

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA PRIVATIVA (m²)
42,80

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		
MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
R\$ 2.844,58/m²	R\$ 3.300,24/m²	R\$ 3.755,90/m²
R\$ 121.748,06	R\$ 141.250,25	R\$ 160.752,44
AMPLITUDE: 27,62%		

Campo de arbítrio:

42,80 m²	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
VALOR UNITÁRIO	R\$ 2.844,58/m²	R\$ 3.300,24/m²	R\$ 3.755,90/m²
VALOR TOTAL	R\$ 121.748,06	R\$ 141.250,25	R\$ 160.752,44
AMPLITUDE	-15,00%	-	15,00%

Intervalo de valores admissíveis:

MÍNIMO	MÁXIMO
R\$ 100.353,44	R\$ 182.147,05
VALOR CALCULADO: R\$ 141.250,25	

10. Especificação da avaliação

10.1. Imóvel

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **16** pontos, sendo que nos itens 1, 2, 4 e 6 foram atingidos Grau III, nos itens 3 e 5 Grau II. Portanto, este trabalho apresenta:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II
-----------------------	----

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **27,62%**. Logo, este trabalho apresenta:

GRAU DE PRECISÃO	III
------------------	-----

A tabela demonstrativa das pontuações atingidas para os graus de fundamentação e precisão são apresentadas no Anexo IV.

11. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor de mercado:

VALOR COMPRA E VENDA	
R\$ 141.250,00	CENTO E QUARENTA E UM MIL, DUZENTOS E CINQUENTA REAIS

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

12. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **45 (quarenta e cinco)** folhas impressas apenas no anverso, sendo esta assinada e as demais rubricadas, contando com os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório Fotográfico;

Anexo II – Tabela de Dados Amostrais;

Anexo III – Modelo de Regressão;

Anexo IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida;

Anexo V – Documentação do Imóvel Avaliando;

Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Carazinho - RS, 05 de maio de 2026.

Responsável técnico:
ALEKSANDRO DE
CARVALHO:42204066893

Aleksandro de Carvalho

Engenheiro Civil

CREA-RS nº 5070615353/D-SP

Assinado digitalmente por ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893
ND: C=BR, CN=ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893, O=ICP-
Brasil, OU=presencial
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.06.28 18:31:43-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1

ANEXO I – Relatório Fotográfico

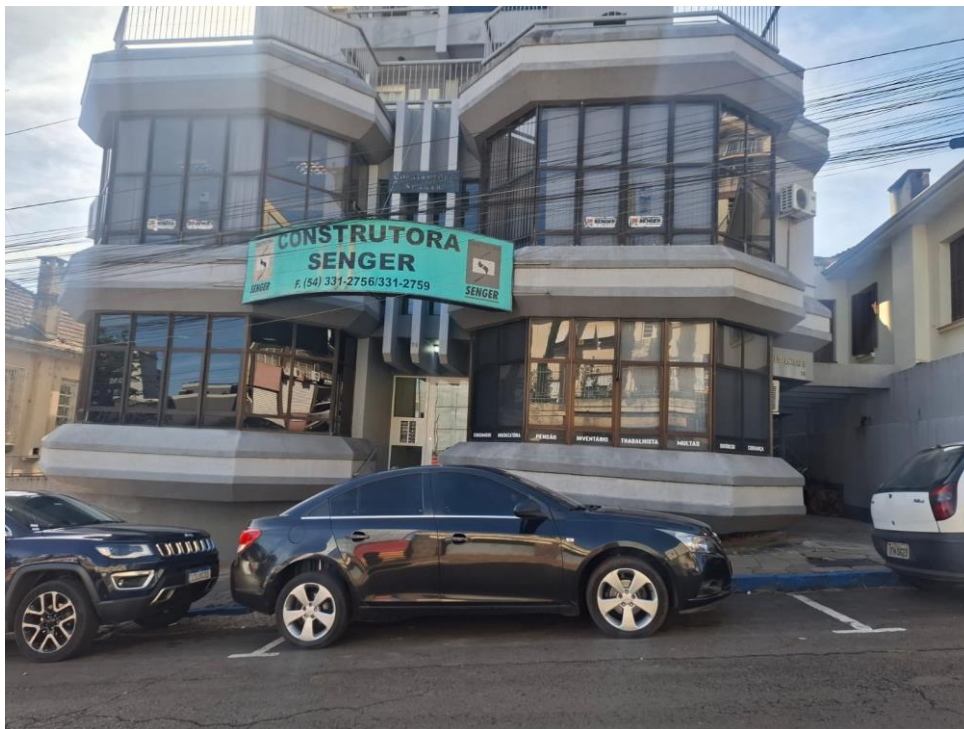


Foto 1: Fachada frontal do imóvel
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 2: Fachada frontal do imóvel
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 3: Vista lateral esquerda
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

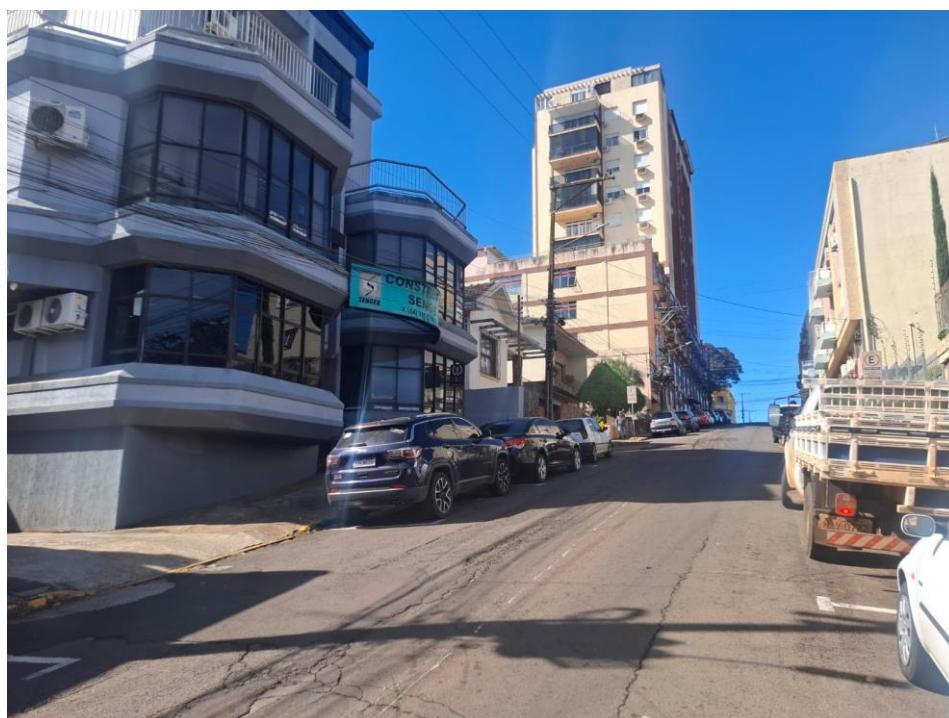


Foto 4: Vista lateral direita
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 5: Corredor interno

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 6: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 7: Escada

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 8: Corredor interno – acesso à sala

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 9: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 10: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 11: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 12: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 13: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 14: Copa

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 15: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 16: Detalhe – teto sala interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. (R\$/M2)
1	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	CENTRO COMERCIAL BENTO GONÇALVES	Luz Imóveis - Imobiliária	(54) 99621-4943	R\$ 350.000,00	55,00	R\$ 4.884,44	R\$ 2.301,67	R\$ 6.363,64
2	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	ED. EVEREST, Centro - Carazinho - RS	Luz Imóveis - Imobiliária	(54) 99621-4943	R\$ 350.000,00	135,41	R\$ 4.422,12	R\$ 3.609,79	R\$ 2.584,74
3	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	AV. FLORES DA CUNHA, Borghetti - Carazinho	Luz Imóveis - Imobiliária	(54) 99621-4943	R\$ 350.000,00	55,17	R\$ 4.334,91	R\$ 865,73	R\$ 6.344,03
4	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	AV. PÁTRIA, - Carazinho - RS	Luz Imóveis - Imobiliária	(54) 99621-4943	R\$ 330.000,00	78,20	R\$ 4.226,06	R\$ 1.318,15	R\$ 4.219,95
5	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	AV. PÁTRIA, Sommer - Carazinho - RS	Luz Imóveis - Imobiliária	(54) 99621-4943	R\$ 280.000,00	33,16	R\$ 4.263,34	R\$ 1.318,15	R\$ 8.443,91
6	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Avenida Flores da Cunha, nº 1663, Centro - C	Luz Imóveis - Imobiliária	(54) 99621-4943	R\$ 160.000,00	45,54	R\$ 3.925,96	R\$ 1.960,56	R\$ 3.513,39
7	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Princesa - Carazinho - RS	Luz Imóveis - Imobiliária	(54) 99621-4943	R\$ 220.000,00	45,29	R\$ 4.148,52	R\$ 1.622,57	R\$ 4.857,58
8	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	AV. PÁTRIA, - Carazinho - RS	Luz Imóveis - Imobiliária	(54) 99621-4943	R\$ 198.000,00	45,00	R\$ 4.037,02	R\$ 1.318,15	R\$ 4.400,00
9	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	AV. FLORES DA CUNHA, - Carazinho - RS	Luz Imóveis - Imobiliária	(54) 99621-4943	R\$ 240.000,00	52,60	R\$ 4.187,79	R\$ 865,73	R\$ 4.562,74
10	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	AV. FLORES DA CUNHA, Borghetti - Carazinho	Barc Imóveis - Carazinho	(54) 3331-1276	R\$ 350.000,00	55,00	R\$ 4.348,72	R\$ 865,73	R\$ 6.363,64
11	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	CENTRO, Bento Gonçalves - CARAZINHO/RS	Barc Imóveis - Carazinho	(54) 3331-1276	R\$ 330.000,00	55,00	R\$ 4.271,25	R\$ 2.674,32	R\$ 6.000,00
12	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Borguetti - Carazinho/RS	Tibola Imóveis Ltda	(54) 3330-2151	R\$ 390.000,00	52,00	R\$ 4.422,12	R\$ 2.442,16	R\$ 7.500,00
13	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	ED AVENIDA, CENTRO - CARAZINHO/RS	Tibola Imóveis Ltda	(54) 3330-2151	R\$ 150.000,00	50,00	R\$ 3.887,06	R\$ 1.941,42	R\$ 3.000,00
14	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Centro - Carazinho/RS	Tibola Imóveis Ltda	(54) 3330-2151	R\$ 420.000,00	77,00	R\$ 4.457,29	R\$ 1.526,64	R\$ 5.454,55
15	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Rua Bento Gonçalves, 05, Centro - Carazinho	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 330.000,00	85,00	R\$ 4.385,93	R\$ 2.265,98	R\$ 3.882,35
16	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Rua 14 de Julho, 103, Centro - Carazinho - RS	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 195.000,00	48,00	R\$ 4.072,17	R\$ 2.674,32	R\$ 4.062,50
17	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Rua 14 de Julho, 104, Centro - Carazinho - RS	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 305.000,00	76,00	R\$ 4.263,34	R\$ 2.674,32	R\$ 4.013,16

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. (R\$/M2)
18	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Av. Flores da Cunha, Centro - Carazinho - RS	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 220.000,00	28,00	R\$ 4.299,62	R\$ 865,73	R\$ 7.857,14
19	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Rua Bento Gonçalves, Centro - Carazinho - R	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 330.000,00	54,00	R\$ 4.348,72	R\$ 2.674,32	R\$ 6.111,11
20	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Rua Bento Gonçalves, Centro - Carazinho - R	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 375.000,00	54,00	R\$ 4.385,93	R\$ 2.674,32	R\$ 6.944,44
21	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Rua Bento Gonçalves, Centro - Carazinho - R	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 350.000,00	63,00	R\$ 4.385,93	R\$ 2.674,32	R\$ 5.555,56
22	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Av Flores da Cunha, 4123, 107, Borghetti - C	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 350.000,00	55,00	R\$ 4.348,72	R\$ 865,73	R\$ 6.363,64
23	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	15 de Novembro, Centro - Carazinho - RS	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 480.000,00	80,00	R\$ 4.385,93	R\$ 907,57	R\$ 6.000,00
24	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Avenida Flores da Cunha, Centro - Carazinho	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 170.000,00	34,00	R\$ 3.963,92	R\$ 865,73	R\$ 5.000,00
25	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Avenida Pátria, Centro - Carazinho - RS	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 350.000,00	78,00	R\$ 4.422,12	R\$ 775,69	R\$ 4.487,18
26	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Av. Flores da Cunha, Centro - Carazinho - RS	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 220.000,00	34,00	R\$ 4.226,06	R\$ 865,73	R\$ 6.470,59
27	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Avenida Pátria, Centro - Carazinho - RS	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 280.000,00	33,00	R\$ 4.299,62	R\$ 775,69	R\$ 8.484,85
28	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Av. Flores da Cunha, Centro - Carazinho - RS	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 220.000,00	54,00	R\$ 4.263,34	R\$ 865,73	R\$ 4.074,07
29	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Rua Coronel Bueno de Quadros, Centro - Car	Global Imobiliária	(54) 3331-5432	R\$ 220.000,00	45,00	R\$ 4.263,34	R\$ 1.622,57	R\$ 4.888,89
30	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Edifício Mont Serrat, Centro - Carazinho - RS	Dega Imóveis	(54) 3331-3344	R\$ 280.000,00	33,16	R\$ 4.263,34	R\$ 2.585,18	R\$ 8.443,91

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	V. UNIT. OFERTA (R\$/M2) DESC. DE 5%	LINK
1	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	CENTRO COMERCIAL BENTO GONÇALVES	R\$ 6.045,45	https://www.luzimoveiscarazinho.com.br/imovel/sala-comercial-aerea-proxima-ao-forum/806
2	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	ED. EVEREST, Centro - Carazinho - RS	R\$ 2.455,51	https://www.luzimoveiscarazinho.com.br/imovel/sala-comercial-ed-everest/3053
3	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	AV. FLORES DA CUNHA, Borghetti - Carazinh	R\$ 6.026,83	https://www.luzimoveiscarazinho.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda/2922
4	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	AV. PÁTRIA, - Carazinho - RS	R\$ 4.008,95	https://www.luzimoveiscarazinho.com.br/imovel/sala-comercial-na-avenida-patria-/778
5	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	AV. PÁTRIA, Sommer - Carazinho - RS	R\$ 8.021,71	https://www.luzimoveiscarazinho.com.br/imovel/sala-comercial-na-av-patria/1847
6	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Avenida Flores da Cunha, nº 1663, Centro - C	R\$ 3.337,73	https://www.luzimoveiscarazinho.com.br/imovel/sala-comercial-terrea-central/1779
7	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Princesa - Carazinho - RS	R\$ 4.614,71	https://www.luzimoveiscarazinho.com.br/imovel/sala-comercial-terrea/3035
8	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	AV. PÁTRIA, - Carazinho - RS	R\$ 4.180,00	https://www.luzimoveiscarazinho.com.br/imovel/sala/2978
9	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	AV. FLORES DA CUNHA,- Carazinho - RS	R\$ 4.334,60	https://www.luzimoveiscarazinho.com.br/imovel/sala-aerea-na-av-flores-da-cunha/262
10	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	AV. FLORES DA CUNHA, Borghetti - Carazinh	R\$ 6.045,45	https://www.barcimoveis.com.br/imovel/sala-carazinho-55-m/SA0673-BARI?from=sale
11	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	CENTRO, Bento Gonçalves - CARAZINHO/R	R\$ 5.700,00	https://www.barcimoveis.com.br/imovel/sala-carazinho/SA0774-BARI?from=sale
12	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Borguetti - Carazinho/RS	R\$ 7.125,00	https://www.tibola.com.br/imovel/sala-carazinho-52-m/SA0056-TICD?from=sale
13	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	ED AVENIDA, CENTRO - CARAZINHO/RS	R\$ 2.850,00	https://www.tibola.com.br/imovel/sala-carazinho-64-m/SA0150-TICD?from=sale
14	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Centro - Carazinho/RS	R\$ 5.181,82	https://www.tibola.com.br/imovel/sala-carazinho-77-m/SA0159-TICD?from=sale
15	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Rua Bento Gonçalves, 05, Centro - Carazinho	R\$ 3.688,24	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-85m2-bairro-centro-em-carazinho/99915
16	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Rua 14 de Julho, 103, Centro - Carazinho - R	R\$ 3.859,38	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-48m2-bairro-centro-em-carazinho/100384
17	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Rua 14 de Julho, 104, Centro - Carazinho - R	R\$ 3.812,50	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-76m2-bairro-centro-em-carazinho/100385

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	V. UNIT. OFERTA (R\$/M2) DESC. DE 5%	LINK
18	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Av. Flores da Cunha, Centro - Carazinho - RS	R\$ 7.464,29	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-28m2-e-1-vaga-bairro-centro-em-carazinho/95890
19	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Rua Bento Gonçalves, Centro - Carazinho - R	R\$ 5.805,56	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-54m2-bairro-centro-em-carazinho/64
20	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Rua Bento Gonçalves, Centro - Carazinho - R	R\$ 6.597,22	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-54m2-e-1-vaga-bairro-centro-em-carazinho/19999871
21	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Rua Bento Gonçalves, Centro - Carazinho - R	R\$ 5.277,78	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-63m2-bairro-centro-em-carazinho/19938
22	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Av Flores da Cunha, 4123, 107, Borghetti - C	R\$ 6.045,45	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-55m2-bairro-borghetti-em-carazinho/9898
23	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	15 de Novembro, Centro - Carazinho - RS	R\$ 5.700,00	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-80m2-e-1-vaga-bairro-centro-em-carazinho/799
24	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Avenida Flores da Cunha, Centro - Carazinho	R\$ 4.750,00	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-18m2-bairro-centro-em-carazinho/19999709
25	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Avenida Pátria, Centro - Carazinho - RS	R\$ 4.262,82	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-78m2-bairro-centro-em-carazinho/199676
26	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Av. Flores da Cunha, Centro - Carazinho - RS	R\$ 6.147,06	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-34m2-e-1-vaga-bairro-centro-em-carazinho/95891
27	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Avenida Pátria, Centro - Carazinho - RS	R\$ 8.060,61	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-33m2-bairro-centro-em-carazinho/1727
28	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Av. Flores da Cunha, Centro - Carazinho - RS	R\$ 3.870,37	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-54m2-bairro-centro-em-carazinho/199832
29	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Rua Coronel Bueno de Quadros, Centro - Car	R\$ 4.644,44	https://www.globalimobiliaria.net/imovel/sala-comercial-a-venda-e-para-alugar-45m2-bairro-centro-em-carazinho/138
30	ALEKSANDRO	CARAZINHO/RS	Edifício Mont Serrat, Centro - Carazinho - RS	R\$ 8.021,71	https://degaimobiliaria.com.br/imovel/1741/sala-comercial

ANEXO III – Modelo de Regressão Linear

Modelo:

SALA CARAZINHO

Data de Referência:

terça-feira, 5 de maio de 2026

Dados para a projeção de valores:

- Area Construída = 42,80
- Padrão construtivo - CUB = 3.887,06
- Índice Fiscal IBGE 2010 = 2.301,67

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (13,81%) = 2.844,58
- Médio = 3.300,24
- Máximo (13,81%) = 3.755,90

•Valor Total

- Mínimo = 121.748,06
- Médio = 141.250,25
- Máximo = 160.752,44

•Intervalo Predição

- Mínimo = 100.353,44
- Máximo = 182.147,05
- Mínimo (28,95%) = 2.344,71
- Máximo (28,95%) = 4.255,77

•

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 2.805,20
- RL Máximo = 3.795,28

Relatório Estatístico

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Aleksandro de Carvalho
Modelo:	SALA CARAZINHO
Data do modelo:	terça-feira, 5 de maio de 2026
Tipologia:	Escritórios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	27

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel esta localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo - CUB	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Basico)	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Indice Fiscal IBGE 2010	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos indices fiscais da PGV do município	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area Construída	28,00	85,00	57,00	52,52
Padrão construtivo - CUB	3.887,06	4.457,29	570,23	4.248,23
Indice Fiscal IBGE 2010	775,69	2.674,32	1.898,63	1.646,10
Valor unitário	2.850,00	8.060,61	5.210,61	5.323,49

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9188095 / 0,9188095
Coeficiente de determinação:	0,8442109
Fisher - Snedecor:	41,55
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	50500491,272	3	16833497,091	41,545
Não Explicada	9319268,804	23	405185,600	
Total	59819760,076	26		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $-256431,813 + 202602,707 / \text{Area Construída} + 30782,1061 * \ln(\text{Padrão construtivo} - \text{CUB}) + 0,2483705107 * \text{Índice Fiscal IBGE 2010}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	1/x	9,39	0,00
Padrão construtivo - CUB	ln(x)	8,60	0,00
Índice Fiscal IBGE 2010	x	1,46	15,88
Valor unitário	y	-8,53	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0,00	-0,31	-0,28	0,58
Padrão construtivo - CUB	x2	-0,31	0,00	0,04	0,49
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	-0,28	0,04	0,00	-0,08
Valor unitário	y	0,58	0,49	-0,08	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0,00	0,85	0,38	0,89
Padrão construtivo - CUB	x2	0,85	0,00	0,28	0,87
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	0,38	0,28	0,00	0,29
Valor unitário	y	0,89	0,87	0,29	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	6.026,83	5.238,94	787,89	13,0730%	1,237765	0,04959300
4	4.008,95	3.486,99	521,96	13,0199%	0,819994	0,03072600
5	8.021,71	7.276,37	745,34	9,2916%	1,170925	0,06229200
6	3.337,73	3.237,23	100,50	3,0111%	0,157888	0,00235700
7	4.614,71	4.875,19	-260,48	-5,6445%	-0,409206	0,00243500
8	4.180,00	3.989,75	190,25	4,5514%	0,298876	0,00340800
9	4.334,60	4.355,53	-20,93	-0,4829%	-0,032886	0,00003400
10	6.045,45	5.348,20	697,25	11,5335%	1,095372	0,04011000
11	5.700,00	5.244,09	455,91	7,9984%	0,716227	0,01725700
12	7.125,00	6.467,48	657,52	9,2284%	1,032956	0,04533600
13	2.850,00	2.529,11	320,89	11,2593%	0,504115	0,03719100
14	5.181,82	5.218,94	-37,12	-0,7163%	-0,058311	0,00016300
15	3.688,24	4.658,12	-969,88	-26,2967%	-1,523677	0,10031800
16	3.859,38	4.312,05	-452,67	-11,7291%	-0,711140	0,02904200
17	3.812,50	4.169,17	-356,67	-9,3553%	-0,560328	0,01440200
18	7.464,29	8.550,80	-1.086,51	-14,5561%	-1,706891	0,45900500
19	5.805,56	5.865,62	-60,06	-1,0345%	-0,094349	0,00035400
20	6.597,22	6.127,88	469,34	7,1141%	0,737320	0,02493300
21	5.277,78	5.591,90	-314,12	-5,9517%	-0,493477	0,01089700
22	6.045,45	5.348,20	697,25	11,5335%	1,095372	0,04011000
24	4.750,00	4.771,51	-21,51	-0,4529%	-0,033798	0,00010200
25	4.262,82	4.754,84	-492,02	-11,5422%	-0,772962	0,04945100
26	6.147,06	6.742,70	-595,64	-9,6898%	-0,935740	0,03717800
27	8.060,61	7.432,10	628,51	7,7973%	0,987383	0,06097500
28	3.870,37	4.806,05	-935,68	-24,1754%	-1,469940	0,06215500
29	4.644,44	5.744,41	-1.099,97	-23,6835%	-1,728034	0,03298000
30	8.021,71	7.591,06	430,65	5,3686%	0,676547	0,05190800

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

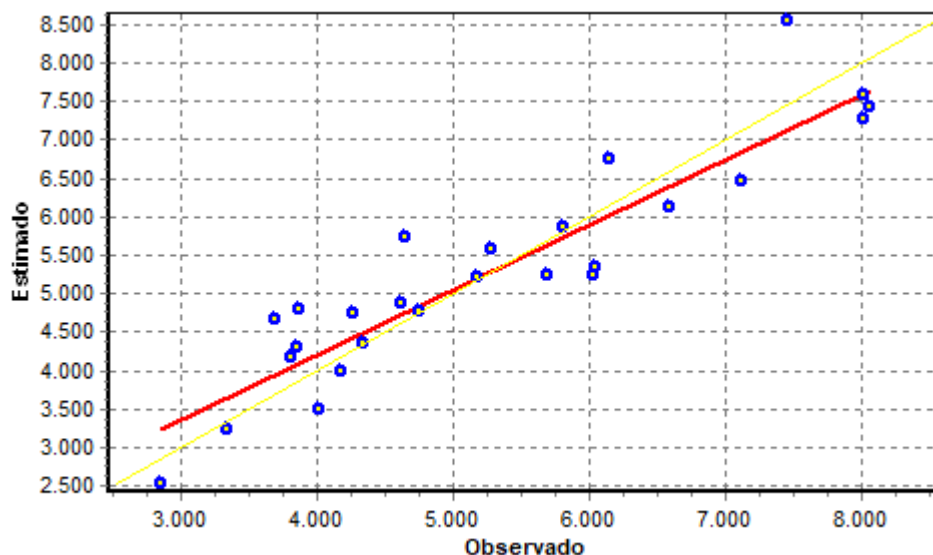
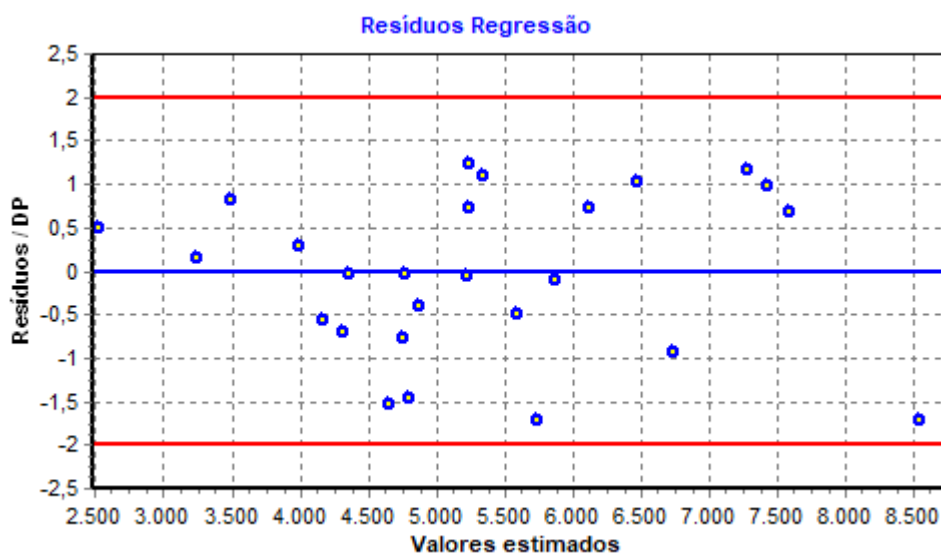
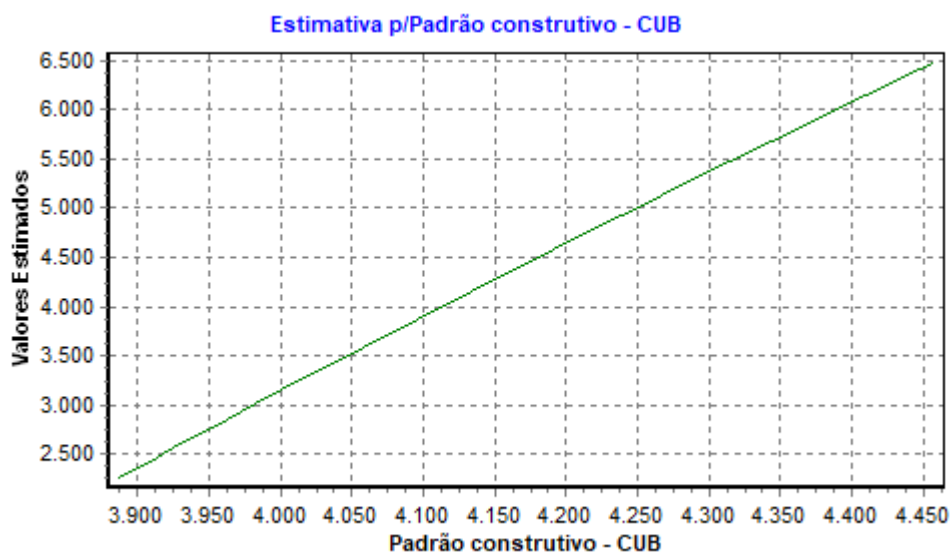
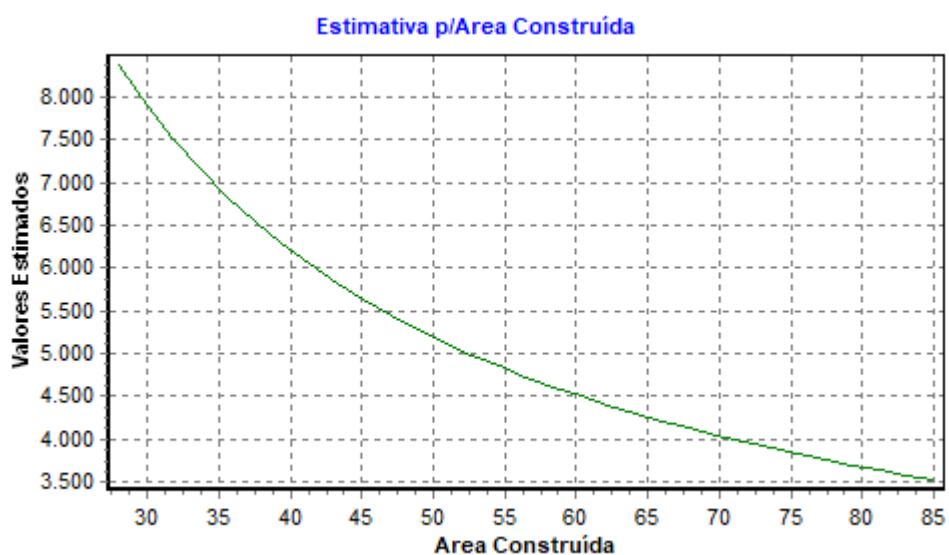
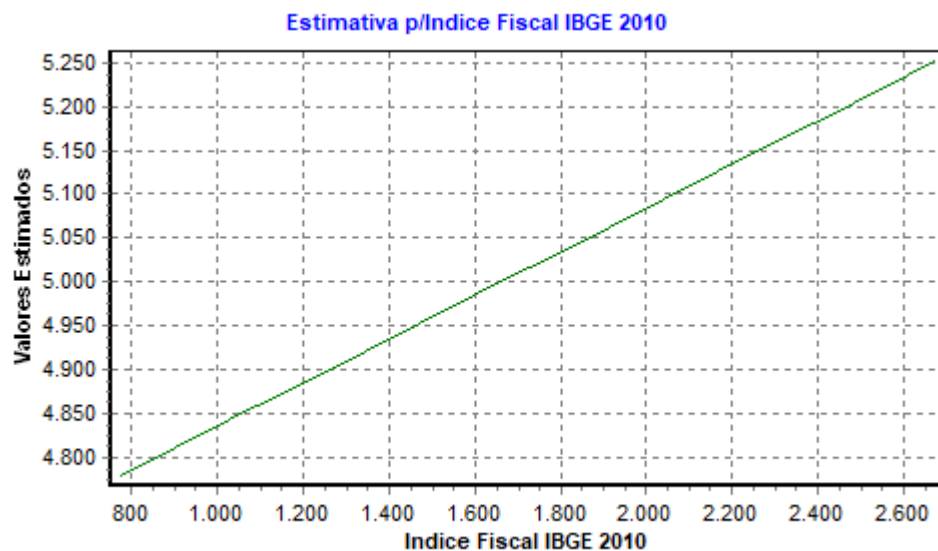


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



14) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

1. Grau de fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

2. Grau de Precisão

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

ANEXO V – Documentação do Imóvel Avaliando

184261



SERVENTIA NOTARIAL



2.º TABELIONATO

Rua Alexandre da Motta, 708/712 - Telefone/Fax (051) 331-1414
CARAZINHO - RS

BEL. ARNILDO JOSÉ LINCK
Tabelião

FERNANDO SANTIN
Escrevente Autorizado

Livro n.º

0062

N.º

13.782

Folhas n.º

127

Escritura Pública de

COMPRA E VENDA

OUTORGANTE

Construtora Senger Ltda.

OUTORGADO

CREA/RS

CARAZINHO, RS

16 de maio de 1996

19319
Matrícula**REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE CARAZINHO — RS.
Livro N.º 2 - Registro GeralFls. 001
Matrícula 19319

Carazinho, 17 de junho de 1993.-

CONJUNTO 206, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Antares, nºs 75 e 79, Bloco A, o quarto a esquerda, contado da frente para o fundo do edifício, para quem postado na rua Barão de Antonina olhar de frente para o edifício, com a área privativa de 42,80m² e área real de uso comum de 7,20m², perfazendo a área real global de 50,00 m², correspondente a quota ideal equivalente a 0,018518 nas dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno onde assenta a construção, com a área de 1.151,12 m², situado nesta cidade, na rua Barão de Antonina, confrontando: ao oeste, pela frente, com 17,50 m, com a rua Barão de Antonina; a leste, 17,50m com terreno de Ulisses Mulinari; ao norte, medindo 65,78 m com terreno de Albino Armino Kraemer; e ao sul, com 65,78 m, com terreno de Amarante Bastos.-

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA SENER LTDA, estabelecida nesta cidade, CGC MF nº 87.041.844/0001-69, representada pelo sócio gerente, Sérgio Gilberto Kirinus, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, domiciliado nesta cidade, CIC 105.617.220-72. Registro Anterior: R.10 da matrícula nº 1.553, de 17.06.93. Prot.69.475, Lº 1-L. Dou fé.-

Marina Cervo de Andrade
Ajudante Substituta

R.1-19.319, de 24.05.96 - Pela escritura pública de compra e venda, lavrada em 16 de maio de 1996, nas notas do 2º Tabelionato desta Comarca pelo Tabelião Bel. Arnildo José Linck, livro nº 62, sob nº 13.782, a CONSTRUTORA SENER LTDA., representada por Sérgio Gilberto Kirinus, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, domiciliado nesta cidade, CIC 105.617.220-72, vendeu pelo preço de R\$ 18.539,50 o imóvel ao **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA/RS**, inscrito no CGC/MF sob nº 92.965.790/0001-95, com sede na cidade de Porto Alegre-RS, na rua Guilherme Alves, 1010, representado por seu presidente Osni Schroeder, brasileiro, casado, arquiteto, domiciliado em Porto Alegre-RS, CIC 136.833.730-91. Avaliação fiscal: R\$ 18.550,00.- Prot.77.888, Lº 1-M. Dou fé.-

Marina Cervo de Andrade
SUBSTITUTA

C/R\$ 87,50

**REGISTRO DE IMÓVEIS**
— CERTIDÃO —

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução fiel do original a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1.º da Lei 6015, de 31.12.73.

Carazinho, 17 de junho de 1996

Marina Cervo de Andrade
SUBSTITUTA





MUNICÍPIO DE CARAZINHO

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - IPTU 2024

Proprietário principal

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RS

Cota Única 10/04/2024	Parcela 1 15/04/2024	Parcela 2 10/06/2024	Parcela 3 12/08/2024	TAXA DE COLETA DE LIXO - PRINCIPAL 341,87
Parcela 4 10/10/2024	Parcela 5 10/12/2024			Total carnê 341,87

Local de Pagamento CAIXA, BANRISUL, SICREDI, BANCO DO BRASIL, ITAU, SANTANDER				Parcela ÚNICA	Vencimento 10/04/2024
Cedente MUNICÍPIO DE CARAZINHO - CNPJ 87.613.535/0001-16				Convênio 977	
Data Emissão 20/02/2024	Número Documento 8012498	Espécie Carnê	Aceite	Nosso Número 20240000000333245	
Serviço: I.P.T.U				(=) Valor do Documento 341,87	
Nro Lançamento: 329482/2024					
Cadastro: 25046	Inscrição Imob.: 0001.0007.0029.001.033			(-)Descontos/Abatimentos 41,02	
TAXA COLET Total	300,85 300,85	NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.		(+) Correção 0,00	
Área Lote (m²): 1.172,50				(+) Multa 0,00	
Área Edif. (m²): 2.936,13				(+) Juros 0,00	
Endereço do Imóvel: RUA BARAO DE ANTONINA, 79, CONJ.206				(=) Valor Cobrado 300,85	
Bairro: Centro					
CEP: 99.500-000		Quadra/Lote: 0007 / 0029			
Sacado: 126894 - CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RS				CPF/CNPJ: 92.695.790/0001-95	
Endereço: RUA BARAO DE ANTONINA, 79, CONJ.206					
Bairro: Centro		Cidade: Carazinho		Cep: 99.500-000	

Ficha Compensação/Autenticação Mecânica

81620000003 1 00850977202 9 40410202400 1 00000333245 9



ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)



Tipo: MÚLTIPLA MENSAL
Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: SP70615353
RNP: 2619136474
Empresa: NENHUMA EMPRESA
Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO
Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.Reg.:

Contratante

Nome: (ART Múltipla)
Endereço:
Cidade:
Bairro:
Telefone:
E-mail:
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF:

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:
Endereço da Obra/Serviço:
Cidade: INDETERMINADO
Bairro:
Finalidade: COMERCIAL
Vlr Contrato(R\$): 0,00
Data Início: 01/05/2026
Prev.Fim: 31/05/2026
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF: ID
Honorários(R\$): 0,00
Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	10,00	UN
Vistoria	Bens Imóveis	10,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 07/05/2026

Local e Data

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ALEKSANDRO DE CARVALHO

Profissional

De acordo

ART MULTIPLA

Contratante

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



Contratado

Nr.Carteira:	SP70615353	Profissional:	ALEKSANDRO DE CARVALHO	E-mail:	aleksandro.eng@gmail.com
Nr.RNP:	2619136474	Título:	Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho		
Empresa:	NENHUMA EMPRESA				Nr.Reg.: 0

Contratante

Nome:	(ART Múltipla)	E-mail:	
Endereço:		Telefone:	
Cidade:		Bairro:	
		CPF/CNPJ:	
		CEP:	0 UF:

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

Contratante: CREA-RS CNPJ/CPF:92695790000195
Endereço: SÃO LUÍS,77-SANTANA-90620170-Porto Alegre
Início: 07/01/2026 Término: 10/05/2026 N° Contrato: 000010785-7R\$ 3 Valor contrato(R\$): 3.050,00

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima Profissional	De acordo Contratante
-------------------------------------	---	---

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL COMERCIAL – RUA MOROM, 1011, CENTRO – PASSO FUNDO – RIO GRANDE DO SUL

Solicitante:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Interessado:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Proprietário do Imóvel:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Finalidade da Avaliação:	Avaliação de Compra e Venda
Valor de Compra e Venda	R\$ 290.593,00 (Duzentos e noventa mil, quinhentos e noventa e três reais)

EMPRESA RESPONSÁVEL POR ESTE LAUDO	
Razão Social:	Carvalho Lira Engenharia Ltda - ME
CNPJ:	39.422.237/0001-04
CREA-RS:	5070615353/D-SP
Endereço:	Rua do Parque, 153 – casa 01 – Parque Villa Flores Sumaré – São Paulo – 13.175-660
Contato:	Telefone: (19) 99870-6310 E-mail: aleksandro.eng@gmail.com

EQUIPE TÉCNICA		
TÉCNICO	FORMAÇÃO E REGISTRO PROFISSIONAL	RESPONSABILIDADE NO LAUDO
Aleksandro de Carvalho	Engenheiro Civil CREA-RS nº 5070615353/D-SP	Responsável Técnico

05/05/2026

SUMÁRIO

1.	Identificação das partes	3
1.1	Solicitante	3
1.2	Interessado	3
1.3	Proprietário	3
2.	Objetivo da avaliação	4
3.	Finalidade da avaliação	4
4.	Objeto da avaliação	4
4.1	Tipo do bem	4
4.2	Descrição do bem	4
4.3	Ocupante do imóvel	4
5.	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	4
6.	Documentação utilizada para a avaliação	6
7.	Identificação e caracterização do imóvel avaliando	6
7.1	Caracterização da região	6
7.1.1	Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando	6
7.1.2	Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando	7
7.2	Imóvel avaliando	8
8.	Diagnóstico de mercado	9
9.	Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	10
9.1	Imóvel	10
9.1.1	Determinação do valor	10
10.	Especificação da avaliação	11
10.1	Imóvel	11
11.	Resultado da avaliação	12
12.	Termo de encerramento	13
	ANEXO I – Relatório Fotográfico	14
	ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais	27
	ANEXO III – Modelo de Regressão Linear	32
	ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida	39
	ANEXO V – Documentação do Imóvel Avaliando	41
	ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	54

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.2 Interessado

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.3 Proprietário

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

2. Objetivo da avaliação

Determinação de valor de mercado de compra e venda de sala comercial localizada na cidade de Passo Fundo - RS.

3. Finalidade da avaliação

Avaliação de Compra e Venda.

4. Objeto da avaliação

4.1 Tipo do bem

Sala Comercial – Outros;

4.2 Descrição do bem

Imóvel comercial com área privativa de 80,83m², localizado na Rua Morom, 1011, Centro, Edifício Palladyum, Passo Fundo- RS, CEP: 99010-030;

IMÓVEL	ÁREA TOTAL
SALA	80,83m ²

4.3 Ocupante do imóvel

Desocupado;

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- Entende-se por **valor de Compra e Venda de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

- É consignado que o laudo se fundamenta 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);
- Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas;
- Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico;
- O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.
- O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo;
- O profissional não tem, ou contempla ter, interesse algum no bem objeto deste laudo;
- O profissional não auferirá qualquer vantagem em relação à matéria envolvida neste laudo;

6. Documentação utilizada para a avaliação

Para a elaboração deste laudo foi utilizada a seguinte documentação:

- Contrato de Compra e Venda do imóvel;
- Matrícula nº 62.354 – Livro 2 – Registro de Imóveis de Passo Fundo, datada em 20/06/1985;
- IPTU - 2024;

7. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

7.1 Caracterização da região

O Município de Passo Fundo, localizado no estado do Rio Grande do Sul, possui uma superfície aproximada de 784,406 km² e estimava-se que, em 2022, a população do município era de cerca de 206.215 pessoas (Fonte: IBGE Cidades, 2022).

Código IBGE: 4314100

Estado: Rio Grande do Sul

Região: Sul

O município de Passo fundo tem como pilares da sua economia: agronegócio, agropecuária, serviços, comércios e saúde. Tendo densidade populacional de 262.89hab/km² (IBGE – 2022);

7.1.1 Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando

O imóvel encontra-se localizado na área central do município, tendo influência para zonas relacionadas a prestação de serviços diversos e comércios, além da região apresentar infraestrutura urbana consolidada e privilegiada.

A oferta de transporte público é considerada satisfatória, com circulação de diversas linhas de ônibus urbanos nas proximidades, favorecendo o acesso às principais vias da cidade, mobilidade e acesso ao imóvel.

7.1.2 Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando

O imóvel é servido pelos seguintes serviços e infraestrutura:

- Pavimentação asfáltica;
- Transporte coletivo (ônibus);
- Coleta de resíduos sólidos;
- Sistema de distribuição de água potável;
- Sistema de coleta de esgoto sanitário;
- Sistema de distribuição de energia elétrica;
- Sistema de iluminação pública;
- Sistema de telefone;
- Sistema de comunicação e TV;
- Sistema de cabeamento para transmissão de dados;
- Equipamento público de saúde;
- Equipamento público religioso;
- Equipamento público de ensino;
- Equipamento público de lazer.



Figura 1 – Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

Fonte: Google Maps (adaptado pelo Responsável Técnico)

7.2 Imóvel avaliando

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 30 de abril de 2026, quando foi possível identificar que o mesmo encontra-se desocupado, como pode ser observado nos relatórios fotográficos em anexo.

A construção conta em sua fachada padrão de acabamento normal e volumetria de destaque.

Imóvel comercial

Tipo do imóvel: **Sala Comercial – nº 102**

Documento: **Matrícula 62.354 – Livro 2 – Registro de Imóveis de Passo Fundo, datada em 20/06/1985;**

Endereço: **Rua Morom, 1011, Centro, Edifício Palladyum, Passo Fundo- RS, CEP: 99010-030**

Bairro: **Centro**

Município/Estado: **Passo Fundo- RS**

CEP: **99010-030**

Coordenadas: **-28.25929560689615, -52.40190948177601**

Área construída privativa: **80,83m²**

Para as áreas internas secas, contém pisos cerâmicos, pintura latéx simples; nas áreas molhadas os pisos e revestimentos de paredes são cerâmicos. Esquadrias de ferro, já as portas são de madeira e/ou divisórias em PVC, atendendo à funcionalidade do imóvel.

8. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias, jornais locais e visitas in loco, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade elevada na cidade.

Pelo fato de o imóvel estar localizado em uma área comercial atrativa, dado o grande fluxo de pessoas, o seu valor de mercado é alto. Diante desta informação é possível atribuir as seguintes características mercadológicas:

- a) liquidez: considerada normal, compatível com imóveis de características semelhantes na região;
- b) desempenho de mercado: classificado como normal, sem evidência de aquecimento ou retração atípica;
- c) número de ofertas: elevado, indicando ampla disponibilidade de imóveis comparáveis no mercado;
- d) absorção pelo mercado: reduzida, com ritmo de comercialização mais lento frente ao volume de ofertas disponíveis;
- e) Dificuldade para negociação do bem: influenciada pelo estado de conservação do imóvel, pelas condições do condomínio, bem como pela defasagem em relação à contemporaneidade arquitetônica, fatores que impactam negativamente a atratividade junto aos potenciais adquirentes.

9. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

9.1 Imóvel

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **inferência estatística**, com adoção de **modelo de regressão linear**.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **30** elementos amostrais, dos quais **23** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de compra e venda de salas comerciais localizadas na cidade de Passo Fundo, contemplando o período de **30 de abril a 05 de maio**. As informações gerais sobre a pesquisa de dados utilizada encontram-se no Anexo II.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no Anexo III.

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

NOME DA VARIÁVEL	DESCRIÇÃO
ÁREA CONSTRUÍDA	Variável independente quantitativa , que informa a área construída de cada elemento;
PADRÃO CONSTRUTIVO CUB	Variável independente qualitativa , que caracteriza o padrão construtivo, estado de conservação e idade aparente de cada elemento, levando em consideração os fatores desvalorizantes, conforme tabela do SINDUSCON-RS;
RENDA PER CAPITA IBGE 2010	Variável independente proxy de macro localização construída com base nos índices fiscais do IBGE
Nº DE VAGAS DE GARAGEM	Variável independente quantitativa , que informe a quantidade de Vagas de garagem existentes em cada elemento amostral
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Variável dependente , representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área construída;

9.1.1 Determinação do valor

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA PRIVATIVA (m²)

80,83

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		
MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
R\$ 3.299,78/m²	R\$ 3.595,11/m²	R\$ 3.948,51/m²
R\$ 266.720,93	R\$ 290.593,02	R\$ 319.158,37
AMPLITUDE: 18,04%		

Campo de arbítrio:

80,83 m²	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
VALOR UNITÁRIO	R\$ 3.299,78/m²	R\$ 3.595,11/m²	R\$ 3.948,51/m²
VALOR TOTAL	R\$ 266.720,93	R\$ 290.593,02	R\$ 319.158,37
AMPLITUDE	-15,00%	-	15,00%

Intervalo de valores admissíveis:

MÍNIMO	MÁXIMO
R\$ 257.016,77	R\$ 334.260,22
VALOR CALCULADO: R\$ 290.593,02	

10. Especificação da avaliação

10.1. Imóvel

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **16** pontos, sendo que nos itens 1, 4, 5 e 6 foram atingidos Grau III, nos itens 2 e 3 Grau II. Portanto, este trabalho apresenta:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **18,04%**. Logo, este trabalho apresenta:

GRAU DE
PRECISÃO

III

A tabela demonstrativa das pontuações atingidas para os graus de fundamentação e precisão são apresentadas no Anexo IV.

11. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor de mercado:

VALOR COMPRA E VENDA

R\$ 290.593,00

DUZENTOS E NOVENTA MIL, QUINHENTOS E NOVENTA E TRÊS REAIS

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

12. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **56 (cinquenta e seis)** folhas impressas apenas no anverso, sendo esta assinada e as demais rubricadas, contando com os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório Fotográfico;

Anexo II – Tabela de Dados Amostrais;

Anexo III – Modelo de Regressão;

Anexo IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida;

Anexo V – Documentação do Imóvel Avaliando;

Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Passo Fundo - RS, 05 de maio de 2026.

Responsável técnico:
ALEKSANDRO DE
CARVALHO:42204066893

Aleksandro de Carvalho

Engenheiro Civil

CREA-RS nº 5070615353/D-SP

Assinado digitalmente por ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893
ND: C=BR, CN=ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893, O=ICP-
Brasil, OU=presencial
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.06.28 18:31:49-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Fachada frontal do imóvel
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 2: Entrada

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 3: Vista lateral esquerda

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

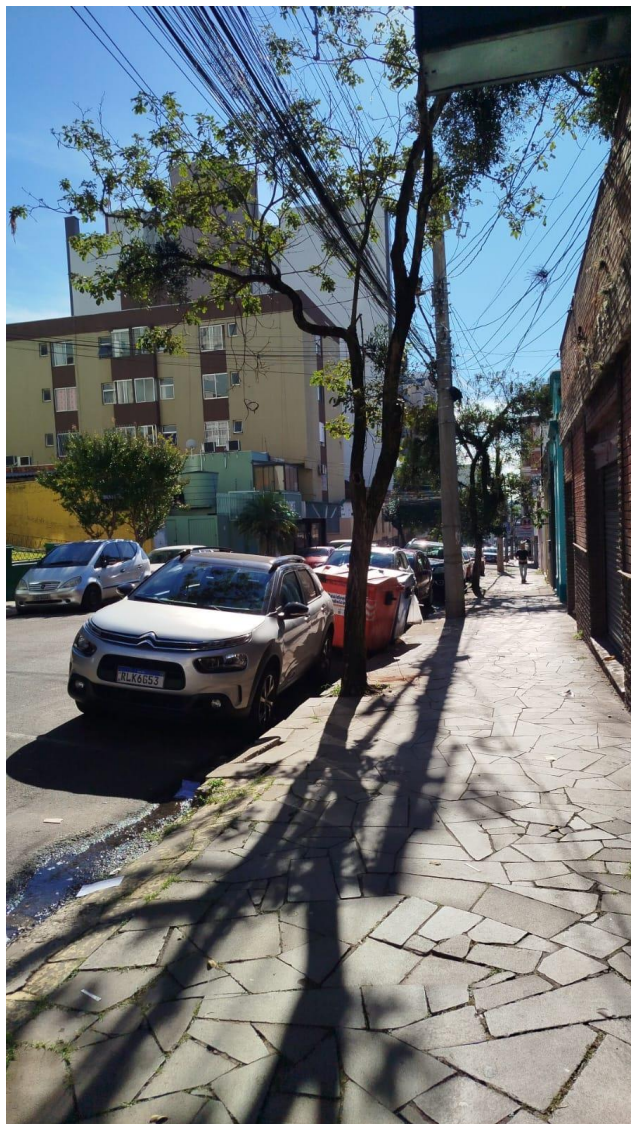


Foto 4: Vista lateral direita

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

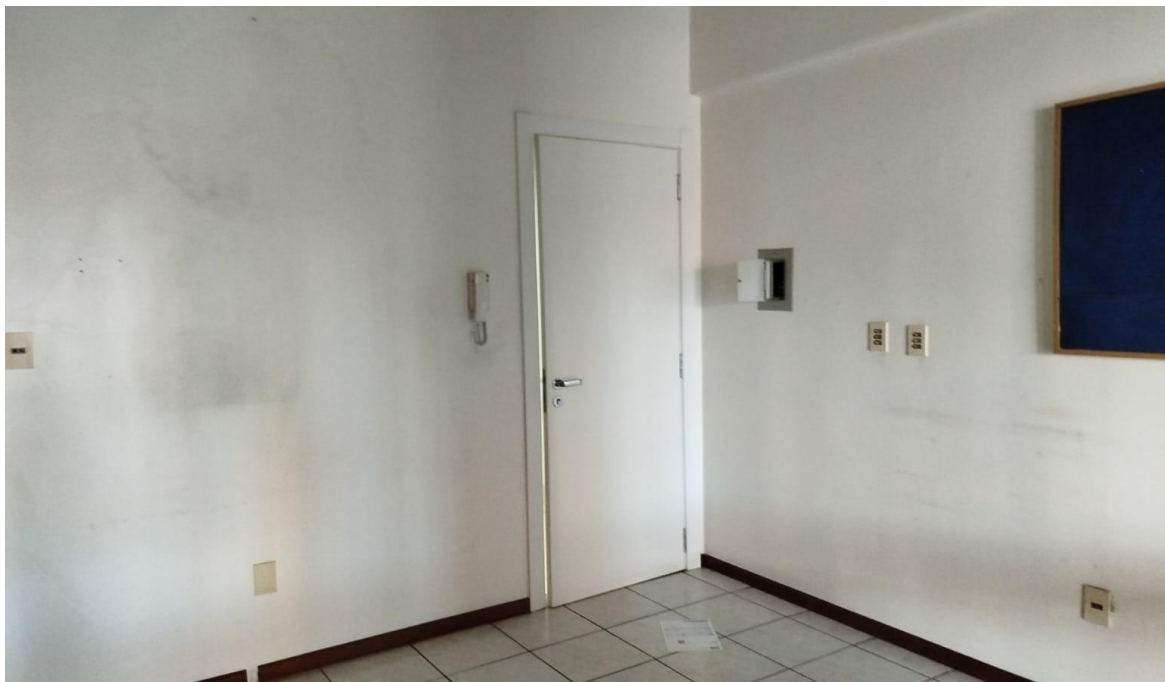


Foto 5: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 6: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 7: Sala interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 8: Corredor interno – acesso à sala
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 9: Sala interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 10: Sala interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 11: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 12: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 13: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 14: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 15: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 16: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 17: Depósito

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 18: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 19: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	Nº GARAGEM	RENDIA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO
1	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Morom, nº 1011, Centro - Passo Fundo - RS	Bérgamo Imobiliária	(54) 3311.2544	R\$ 495.000,00	91,32	R\$ 4.262,35	1	R\$ 2.635,26
2	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Quinze de Novembro, Centro - Passo Fu	Imobiliária Ariotti	(54) 3311-2322	R\$ 200.000,00	45,00	R\$ 3.673,34	0	R\$ 2.552,85
3	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Quinze de Novembro, nº 961, Centro - P	Imobiliária Ariotti	(54) 3311-2322	R\$ 250.000,00	100,00	R\$ 3.737,28	0	R\$ 2.552,85
4	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	EDIFÍCIO AVENIDA CENTER, Centro - Passc	Imobiliária Ariotti	(54) 3311-2322	R\$ 160.000,00	23,71	R\$ 3.539,58	0	R\$ 2.870,53
5	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Av. Brasil, nº 239, Centro - Passo Fundo - RS	Imobiliária Ariotti	(54) 3311-2322	R\$ 150.000,00	30,00	R\$ 3.509,03	0	R\$ 2.870,53
6	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Lava Pés, nº 2057, Boqueirão - Passo Fundo	Imobiliária Ariotti	(54) 3311-2322	R\$ 290.000,00	74,06	R\$ 3.797,76	1	R\$ 1.119,26
7	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Teixeira Soares 885, Centro, Passo Func	Arnel Imóveis	(54) 98141-0045	R\$ 360.000,00	47,00	R\$ 3.767,95	0	R\$ 3.561,52
8	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Centro, Passo Fundo - RS	Arnel Imóveis	(54) 98141-0045	R\$ 230.000,00	45,00	R\$ 3.705,74	0	R\$ 1.119,26
9	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Avenida Brasil, nº 239, Centro - Passo Fundo	Lorenzato Imóveis	(54) 3313-1331	R\$ 195.000,00	30,07	R\$ 3.673,34	0	R\$ 2.870,53
10	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Bento Gonçalves, nº 578, Centro - Passc	Bérgamo Imobiliária	(54) 3311.2544	R\$ 178.000,00	31,77	R\$ 3.509,03	0	R\$ 2.870,53
11	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Morom, 1565 - Centro, Passo Fundo - R	Imobiliárias Associadas	(54) 99907-9274	R\$ 280.000,00	42,00	R\$ 4.452,51	0	R\$ 2.517,46
12	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Teixeira Soares, nº 885, Centro - Passo f	Bérgamo Imobiliária	(54) 3311.2544	R\$ 360.000,00	47,26	R\$ 4.452,51	0	R\$ 3.561,52
13	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Morom, nº 1324, Centro - Passo Fundo -	Bérgamo Imobiliária	(54) 3311.2544	R\$ 330.000,00	50,05	R\$ 4.486,50	0	R\$ 4.038,11
14	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	AVENIDA BRASIL , nº 590, Centro - Passo Fl	Bérgamo Imobiliária	(54) 3311.2544	R\$ 310.000,00	50,44	R\$ 4.486,50	0	R\$ 1.660,32
15	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua General Osório, nº 964, Centro - Passo F	Bérgamo Imobiliária	(54) 3311.2544	R\$ 297.000,00	71,59	R\$ 4.453,65	0	R\$ 3.588,23
16	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Independência, nº 815, Centro - Passo F	Bérgamo Imobiliária	(54) 3311.2544	R\$ 225.000,00	40,00	R\$ 4.486,50	0	R\$ 2.640,98
17	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	RUA XV DE NOVENBRO, CENTRO - PASSC	IGV Moveis	(54) 99911-4365	R\$ 220.000,00	31,10	R\$ 3.705,74	0	R\$ 2.552,85

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	Nº GARAGEM	RENDA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO
18	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Centro - Passo Fundo/RS	Bortolini Imóveis	(54) 3313 4504	R\$ 539.000,00	67,00	R\$ 4.518,35	0	R\$ 1.660,32
19	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Centro - Passo Fundo/RS	Bortolini Imóveis	(54) 3313 4504	R\$ 500.000,00	52,00	R\$ 4.518,35	1	R\$ 1.652,15
20	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Centro - Passo Fundo/RS	Bortolini Imóveis	(54) 3313 4504	R\$ 500.000,00	49,00	R\$ 4.518,35	1	R\$ 2.640,98
21	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Prime Office I - Centro	Bortolini Imóveis	(54) 3313 4504	R\$ 459.000,00	49,00	R\$ 4.518,35	5	R\$ 1.652,15
22	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Centro - Passo Fundo/RS	Bortolini Imóveis	(54) 3313 4504	R\$ 450.000,00	53,00	R\$ 4.486,50	1	R\$ 3.561,52
23	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Coronel Chicuta, nº 355, Centro - Passo	Bérgamo Imobiliária	(54) 3311.2544	R\$ 990.000,00	92,61	R\$ 4.486,50	0	R\$ 1.660,32
24	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Centro - Passo Fundo - RS	Bérgamo Imobiliária	(54) 3311.2544	R\$ 575.000,00	93,35	R\$ 4.486,50	1	R\$ 2.027,50
25	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Paissandu, nº 1644, Centro - Passo Func	Bérgamo Imobiliária	(54) 3311.2544	R\$ 449.000,00	52,74	R\$ 4.419,78	1	R\$ 4.130,74
26	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	TEIXEIRA SOARES, nº 1075, Centro - Passo	Bérgamo Imobiliária	(54) 3311.2544	R\$ 415.000,00	50,00	R\$ 4.297,33	1	R\$ 4.130,74
27	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Benjamin Constant , nº 400, Centro - Pas	Ceolim Imóveis	(54) 3327-1127	R\$ 419.000,00	56,86	R\$ 4.418,66	0	R\$ 3.678,27
28	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Antonio Araujo , nº 1046, Centro - Passo Func	Ceolim Imóveis	(54) 3327-1127	R\$ 400.000,00	51,60	R\$ 4.486,50	1	R\$ 1.652,15
29	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	RUA CAPITÃO ELEUTÉRIO, nº 610, Centro -	Ceolim Imóveis	(54) 3327-1127	R\$ 350.000,00	41,85	R\$ 4.262,35	1	R\$ 3.678,27
30	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	RUA URUGUAI, nº 1390, CENTRO - Passo F	Ceolim Imóveis	(54) 3327-1127	R\$ 330.000,00	37,31	R\$ 4.419,78	0	R\$ 3.515,06

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	V. UNIT. (R\$/M2)	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)	LINK
1	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Morom, nº 1011, Centro - Passo Fundo - RS	R\$ 5.420,50	R\$ 5.149,47	https://www.bergamoimobiliaria.com.br/imovel/edificio-palladyum/48151
2	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Quinze de Novembro, Centro - Passo Fu	R\$ 4.444,44	R\$ 4.222,22	https://www.ariotti.com.br/imovel/sala-terrea-plaza-shopping/4266
3	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Quinze de Novembro, nº 961, Centro - P	R\$ 2.500,00	R\$ 2.375,00	https://www.ariotti.com.br/imovel/clinica-royal-face/8182
4	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	EDIFÍCIO AVENIDA CENTER, Centro - Passc	R\$ 6.748,21	R\$ 6.410,80	https://www.ariotti.com.br/imovel/edificio-avenida-center/9762
5	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Av. Brasil, nº 239, Centro - Passo Fundo - RS	R\$ 5.000,00	R\$ 4.750,00	https://www.ariotti.com.br/imovel/edificio-ilheus-sala-comercial/6621
6	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Lava Pés, nº 2057, Boqueirão - Passo Fundo	R\$ 3.915,74	R\$ 3.719,96	https://www.ariotti.com.br/imovel/centro-clinico-acacia/8433
7	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Teixeira Soares 885, Centro, Passo Func	R\$ 7.659,57	R\$ 7.276,60	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-centro-3020451895.html?n src=Listado&n pg=1&n pos=1
8	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Centro, Passo Fundo - RS	R\$ 5.111,11	R\$ 4.855,56	https://arnelimoveis.com.br/imovel/salasconjuntos-centro-passo-fundo-rs-45.32m2-14213
9	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Avenida Brasil, nº 239, Centro - Passo Fundo	R\$ 6.484,87	R\$ 6.160,63	https://www.lorenzatoimoveis.com.br/imovel/edificio-ilheus-sala-aerea/62472
10	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Bento Gonçalves, nº 578, Centro - Passc	R\$ 5.602,77	R\$ 5.322,63	https://www.lorenzatoimoveis.com.br/imovel/sala-aerea-ed-avenida-center/51125
11	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Morom, 1565 - Centro, Passo Fundo - R	R\$ 6.666,67	R\$ 6.333,33	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-passo-fundo-42m2-venda-RS280000-id-2649726219/
12	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Teixeira Soares, nº 885, Centro - Passo F	R\$ 7.617,44	R\$ 7.236,56	https://www.bergamoimobiliaria.com.br/imovel/edificio-das-clinicas/61283
13	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Morom, nº 1324, Centro - Passo Fundo -	R\$ 6.593,41	R\$ 6.263,74	https://www.bergamoimobiliaria.com.br/imovel/da-vinci/43435
14	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	AVENIDA BRASIL , nº 590, Centro - Passo Fu	R\$ 6.145,92	R\$ 5.838,62	https://www.bergamoimobiliaria.com.br/imovel/sala-comercial-offices-bella-citta/57808
15	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua General Osório, nº 964, Centro - Passo F	R\$ 4.148,62	R\$ 3.941,19	https://www.bergamoimobiliaria.com.br/imovel/sala-comercial-ed-grendene/63598
16	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Independência, nº 815, Centro - Passo F	R\$ 5.625,00	R\$ 5.343,75	https://www.bergamoimobiliaria.com.br/imovel/vila-lobos/42373
17	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	RUA XV DE NOVENBRO, CENTRO - PASSC	R\$ 7.073,95	R\$ 6.720,26	https://www.igvimoveis.com.br/imovel/venda-salas-terreas-em-passo-fundo/excelente-oportunidade/1960

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	V. UNIT. (R\$/M2)	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)	LINK
18	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Centro - Passo Fundo/RS	R\$ 8.044,78	R\$ 7.642,54	https://bortoliniimoveis.com.br/imovel/comprar/salas-conjuntos-em-passo-fundo/28712
19	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Centro - Passo Fundo/RS	R\$ 9.615,38	R\$ 9.134,62	https://bortoliniimoveis.com.br/imovel/comprar/salas-conjuntos-em-passo-fundo/19510
20	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Centro - Passo Fundo/RS	R\$ 10.204,08	R\$ 9.693,88	https://bortoliniimoveis.com.br/imovel/comprar/salas-conjuntos-em-passo-fundo/18833
21	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Prime Office I - Centro	R\$ 9.367,35	R\$ 8.898,98	https://bortoliniimoveis.com.br/imovel/comprar/salas-conjuntos-em-passo-fundo/34741
22	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Centro - Passo Fundo/RS	R\$ 8.490,57	R\$ 8.066,04	https://bortoliniimoveis.com.br/imovel/comprar/salas-conjuntos-em-passo-fundo/34118
23	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Coronel Chicuta, nº 355, Centro - Passo	R\$ 10.689,99	R\$ 10.155,49	https://www.bergamoimobiliaria.com.br/imovel/bella-citta-offices/57115
24	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Centro - Passo Fundo - RS	R\$ 6.159,61	R\$ 5.851,63	https://www.bergamoimobiliaria.com.br/imovel/sala-na-avenida-brasil/63925
25	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Paissandu, nº 1644, Centro - Passo Func	R\$ 8.513,46	R\$ 8.087,79	https://www.bergamoimobiliaria.com.br/imovel/sala-aerea-a-uma-quadra-do-hsvp-com-vaga/62537
26	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	TEIXEIRA SOARES, nº 1075, Centro - Passo	R\$ 8.300,00	R\$ 7.885,00	https://www.bergamoimobiliaria.com.br/imovel/edificio-tamandare/57304
27	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Rua Benjamin Constant , nº 400, Centro - Pas	R\$ 7.368,98	R\$ 7.000,53	https://www.ceolinimoveis.com.br/imovel/loja-terrea-ed-morada-do-sol/51298
28	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	Antonio Araujo , nº 1046, Centro - Passo Func	R\$ 7.751,94	R\$ 7.364,34	https://www.ceolinimoveis.com.br/imovel/edificio-prime-office/46758
29	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	RUA CAPITÃO ELEUTÉRIO, nº 610, Centro -	R\$ 8.363,20	R\$ 7.945,04	https://www.ceolinimoveis.com.br/imovel/centro-executivo/29358
30	ALEKSANDRO	Passo Fundo - RS	RUA URUGUAI, nº 1390, CENTRO - Passo F	R\$ 8.844,81	R\$ 8.402,57	https://www.ceolinimoveis.com.br/imovel/ed-residencial-angela-maria/62529

ANEXO III – Modelo de Regressão Linear

Modelo:

SALA PASSO FUNDO

Data de Referência:

terça-feira, 5 de maio de 2026

Dados para a projeção de valores:

Area Construída = 80,83

- Padrão construtivo - CUB = 3.509,03
- Vagas de garagem = 0
- Índice Fiscal IBGE 2010 = 2.635,26

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (8,21%) = 3.299,78
- Médio = 3.595,11
- Máximo (9,83%) = 3.948,51

•Valor Total

- Mínimo = 266.720,93
- Médio = 290.593,02
- Máximo = 319.158,37

•Intervalo Predição

- Mínimo = 257.016,77
- Máximo = 334.260,22
- Mínimo (11,55%) = 3.179,72
- Máximo (15,03%) = 4.135,35

•

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 3.055,85
- RL Máximo = 4.134,38

Relatório Estatístico

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Aleksandro de Carvalho
Modelo:	SALA PASSO FUNDO
Data do modelo:	terça-feira, 5 de maio de 2026
Tipologia:	Escritórios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	23

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo - CUB	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Básico)	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Indice Fiscal IBGE 2010	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos indices fiscais da PGV do município	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area Construída	23,71	93,35	69,64	49,11
Padrão construtivo - CUB	3.509,03	4.518,35	1.009,32	4.155,13
Vagas de garagem	0,00	1,00	1,00	0,43
Indice Fiscal IBGE 2010	1.119,26	4.130,74	3.011,48	2.778,54
Valor unitário	3.719,96	9.693,88	5.973,92	6.626,75

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9026243 / 0.8983857
Coeficiente de determinação:	0.8147305
Fisher - Snedecor:	19.79
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	4	0.000	19.789
Não Explicada	0.000	18	0.000	
Total	0.000	22		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

1/Valor unitário = $-0.0002409888601 + 1.68824738E-06 * \text{Area Construída} + 1.27295267 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB} - 2.973927354E-05 * \text{Vagas de garagem} + 0.05248999816 / \text{Índice Fiscal IBGE 2010}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	x	4.98	0.01
Padrão construtivo - CUB	1/x	5.88	0.00
Vagas de garagem	x	-2.75	1.33
Índice Fiscal IBGE 2010	1/x	2.08	5.19

Valor unitário	1/y	-4.15	0.06
----------------	-----	-------	------

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area Construída	x1	0.00	-0.48	0.60	0.27	0.19
Padrão construtivo - CUB	x2	-0.48	0.00	-0.46	0.18	0.62
Vagas de garagem	x3	0.60	-0.46	0.00	0.12	-0.25
Índice Fiscal IBGE 2010	x4	0.27	0.18	0.12	0.00	0.52
Valor unitário	y	0.19	0.62	-0.25	0.52	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area Construída	x1	0.00	0.76	0.66	0.13	0.76
Padrão construtivo - CUB	x2	0.76	0.00	0.32	0.17	0.81
Vagas de garagem	x3	0.66	0.32	0.00	0.26	0.54
Índice Fiscal IBGE 2010	x4	0.13	0.17	0.26	0.00	0.44
Valor unitário	y	0.76	0.81	0.54	0.44	0.00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00019400	0,00020200	-0,00000800	-4,0252%	-0,392871	0,03977300
2	0,00023700	0,00020200	0,00003500	14,6766%	1,747087	0,12055300
4	0,00015600	0,00017700	-0,00002100	-13,4450%	-1,054088	0,06847800
5	0,00021100	0,00019100	0,00002000	9,4131%	0,996024	0,06050900
6	0,00026900	0,00023600	0,00003200	12,0655%	1,630182	0,70734800
8	0,00020600	0,00022500	-0,00001900	-9,4383%	-0,976981	0,21816900
9	0,00016200	0,00017500	-0,00001200	-7,5651%	-0,617188	0,01306300
10	0,00018800	0,00019400	-0,00000600	-3,0980%	-0,292536	0,00521500
11	0,00015800	0,00013700	0,00002100	13,4465%	1,067107	0,05333700
12	0,00013800	0,00013900	-0,00000100	-0,9003%	-0,062530	0,00017600
13	0,00016000	0,00014000	0,00001900	12,1597%	0,975708	0,05243700
14	0,00017100	0,00016000	0,00001200	6,8680%	0,591221	0,03456500
17	0,00014900	0,00017600	-0,00002700	-17,9979%	-1,346063	0,05262600
19	0,00010900	0,00013100	-0,00002100	-19,2625%	-1,059868	0,08431600
20	0,00010300	0,00011400	-0,00001000	-10,1232%	-0,524867	0,01195200
22	0,00012400	0,00011700	0,00000700	5,4526%	0,339761	0,00446300
24	0,00017100	0,00019600	-0,00002600	-14,9777%	-1,286466	0,29186700
25	0,00012400	0,00011900	0,00000500	3,7311%	0,231868	0,00234900
26	0,00012700	0,00012300	0,00000400	3,3214%	0,211711	0,00213500
27	0,00014300	0,00015700	-0,00001500	-10,1609%	-0,729513	0,03417500
28	0,00013600	0,00013200	0,00000400	2,8749%	0,196207	0,00280800
29	0,00012600	0,00011300	0,00001300	10,3436%	0,654343	0,02664100
30	0,00011900	0,00012500	-0,00000600	-4,9861%	-0,298248	0,00395400

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

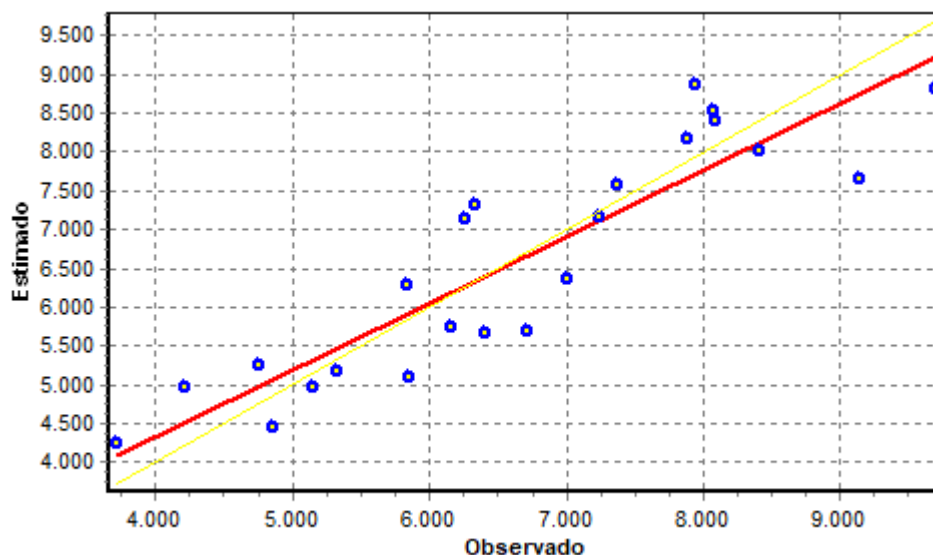
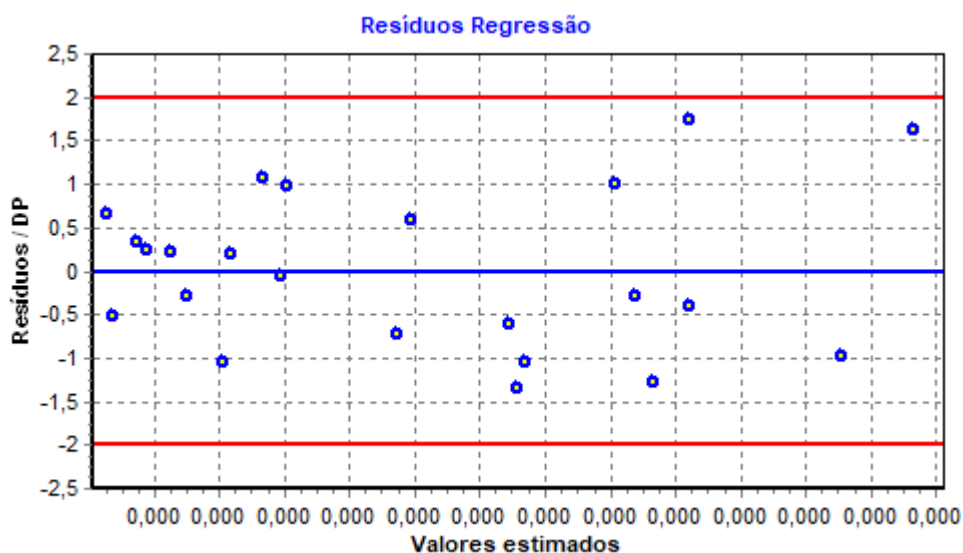
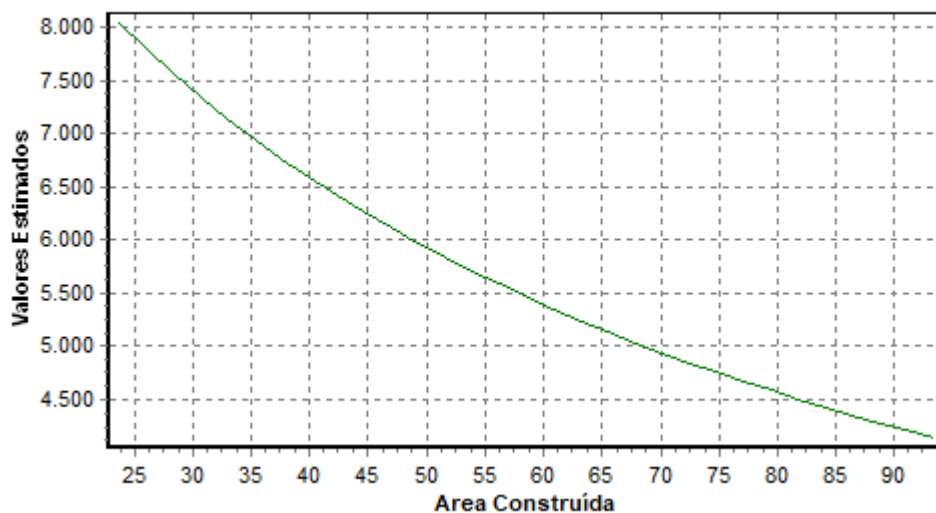


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

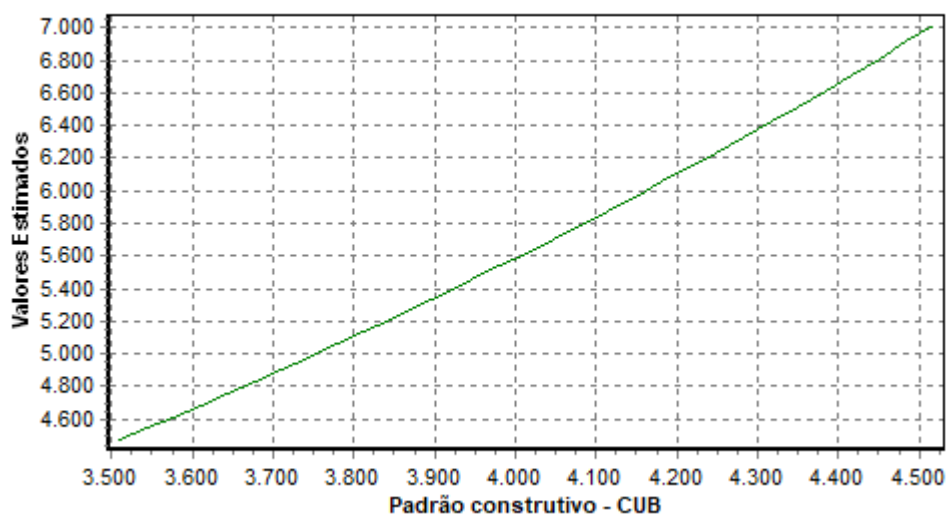


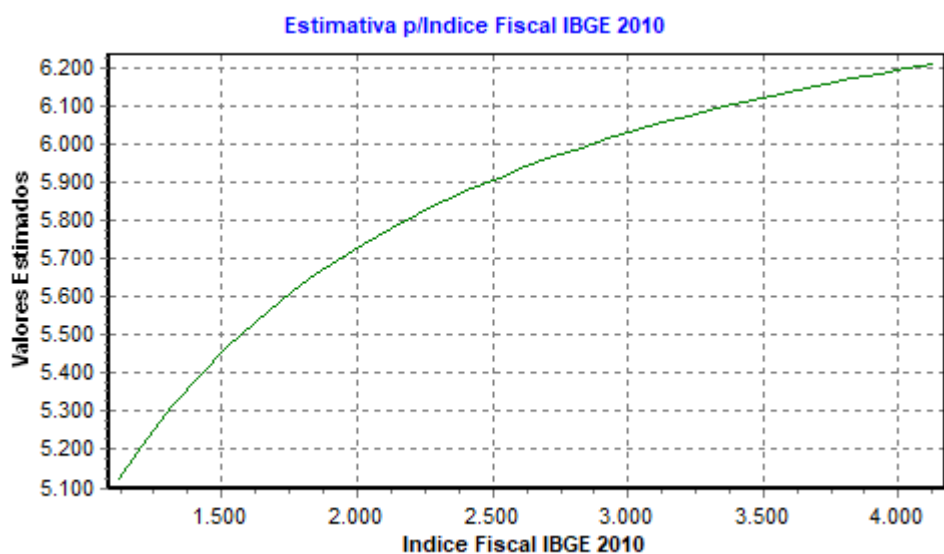
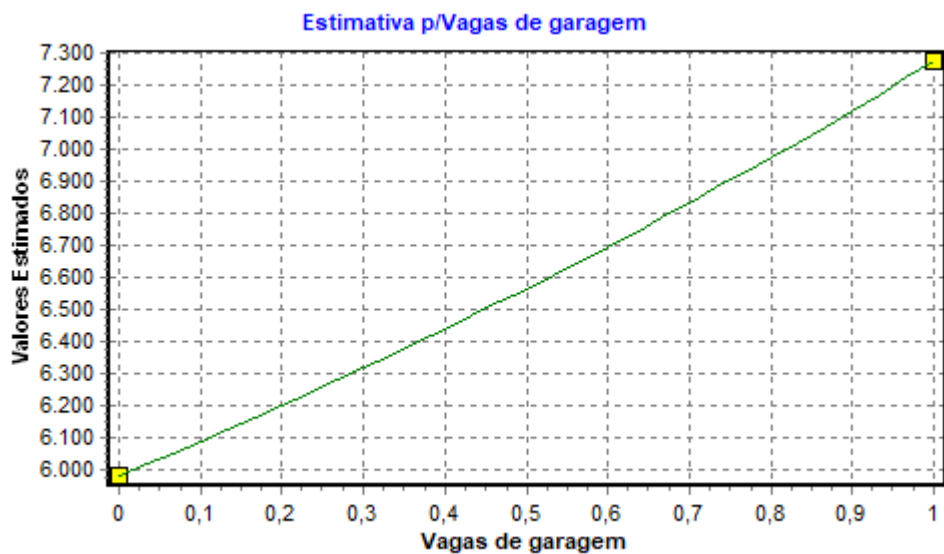
14) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

Estimativa p/Área Construída



Estimativa p/Padrão construtivo - CUB





ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

1. Grau de fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

2. Grau de Precisão

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

ANEXO V – Documentação do Imóvel Avaliando



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PASSO FUNDO
2.º TABELIONATO
RUA CEL CHICUTA, 480 - SALA 2
FONE 312-2631

ARGEMIRO CHAVES VARGAS

TABELIÃO
ROQUE LUIZ PIOVESAN
Ajte. Subst.
MILTON VARGAS
Of. Ajudante
JOSÉ VALDIR LIRIO MENDES
Of. Ajudante

Título compra e venda

Livro N.º 180 - cento e oitenta

Fls. 40 e vº

Outorgante(s) TREVISAN INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA

Outorgado(s) CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA
DO RIO GRANDE DO SUL

DATA 02.06.95

TELECOMUNICAÇÕES DIVERSAS



TRASLADO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PASSO FUNDO
2.º TABELIONATO

NÚMERO 28.130

Escritura pública de compra e venda que faz TREVISAN - INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA. ao CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA e AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL, como abaixo se declara: saibam os que esta - virem, que no ano de mil novecentos e noventa e cinco - (1995), nesta cidade de Passo Fundo, Estado do Rio Gran - de do Sul, aos dois (2) dias do mês de junho, neste Se - gundo Tabelionato compareceram partes entre si, justas - e avindas; de uma parte, como vendedora, TREVISAN INCOR - PORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica, com se - de nesta cidade, CGCMF 91.961.169/0001-63, neste ato - representada por seu sócio-gerente, PAULO AFONSO TREVI - SAN, brasileiro, casado, sócio de empresa, residente e domiciliado nesta cidade; e, de outra parte, como com - prador, CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA, E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL, pessoa jurídica de di - reito público, com sede em Porto Alegre, RS, na rua Gui - lherme Alves, 1.010, CGCMF 92.695.790/0004-38, neste - ato representada por seu Presidente, OSNI SCHROEDER, - brasileiro, casado, arquiteto, RG 1012649669-SSPRS, re - sidente e domiciliado em Porto Alegre, RS, aqui de pas - sagem, Eleito conforme Ata da Sessão Plenária Especial - nº 1.445, de 06.01.1994, e Termo de Posse 01/94, de 06. 01.1994, os quais ficam registrados nestas notas, no Li - vro nº 61, de Registro de Procurações, às fls. 030/032; - os presentes reconhecidos pelos próprios de mim Oficial Ajudante e do Ajudante Substituto, em exercício, que dá fé. ", perante mim, pela vendedora foi dito, que por es - ta escritura e na melhor forma de direito, vende ao com - prador, supra qualificado, o seguinte imóvel: A SALA - 102 (cento e dois), do Edifício PALLADYUM, este situado nesta cidade, na rua Moron, localizado dita sala no - primeiro andar ou segundo pavimento, localizada de fren - te para a rua Moron e à esquerda de quem da rua olhar - para o prédio, com a área global de 100,9071m², área - privativa de 80,8375m² e área de uso comum de 20,0696m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,027125 nas coi - sas de uso comum e fins proveitosos do Edifício, bem - como no terreno onde se assenta a construção, que mede - 14,50 metros de frente, por 52,70 metros de frente a - fundos, sendo que nos fundos mede 15,00 metros, situado nesta cidade, na rua Moron, descrito e caracterizado na

Porque Luiz Trevisan

Registro de Passo Fundo
Protocolo : 124.204 1-H
Reg. N: 1-62354 Lº 2
Em. 20/06/95 22rf.
Lançado em 22.06.95

da compradora, em moeda corrente, a quem dá plena e geral quitação, do que dou fé; transferindo-lhe, desde já todo direito, domínio, posse e ação que tinha sobre o imóvel ora vendido e se obriga fazer a presente venda - boa, firme e valiosa e a responder pela evicção. Pelo representante do comprador me foi dito que aceita esta escritura em todos os seus termos. Certifico que, para fins de pagamento do imposto inter-vivos, o imóvel foi avaliado pela Prefeitura Municipal em R\$39.450,00 (trinta e nove mil quatrocentos e cinquenta reais). Certifico que o imposto inter-vivos incidente, no valor de R\$ 789,00 (setecentos e oitenta e nove reais), foi pago no Banrisul em 05.04.95, conforme Guia de Recolhimento nº 70706/95. Negativas Estadual e Municipal: As partes dispõem suas apresentações, dou fé. Certidão: Foi apresentada a Certidão Negativa de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias expedida pelo Ofício Imobiliário. A vendedora declara, sob as penas da Lei, que inexistem outros ônus reais ou ações reais e pessoais reipersecutórias, que envolva o imóvel ou o seu nome, eventualmente não registrados no Ofício Imobiliário. Negativa Federal - Declaração: Declaramos, para os devidos fins, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos do Ofício 01/561/93, Circular de 09.09.93. SRRF que o imóvel ora vendido não integra o seu ativo imobilizado. Passo Fundo, 06 de junho, 02.06.1995. Paulo Afonso Trevisan - sócio gerente. INSS - A vendedora declara, sob as penas da Lei, que exerce atividade de comercialização de imóveis e que o imóvel ora vendido não faz parte do seu ativo imobilizado. Declaração: A vendedora declara, sob as penas da Lei, que nada deve até esta data ao condomínio do Edifício Palladium. Emitida DOI conforme INSRF/090/85. E assim me pediram lhes fizesse este Instrumento que lhes li, acharam conforme, aceitaram outorgaram, ratificam e assinam, perante mim, José Valdir Lirio Mendes, Oficial Ajudante, que datilografei e o Ajudante Substituto, em exercício, que assina. Passo-Fundo, aos dois (02) dias do mês de junho de 1.995.



PMPP - Secretaria da Fazenda

DIVISÃO DE RECEITAS IMOBILIÁRIAS

GUIA DE RECONHECIMENTO N.º

70706/95-ITBI

CONTRIBUINTE

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL

ENDEREÇO

Rua Guilherme Alves, 1.010 - Porto Alegre

OBSERVAÇÃO

compra e venda

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO

CÓD. 017

EXER. 1995

VALOR

700,00

MULTA

JUROS

C. MON.

700,00

TOTAL

VISTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

TRANSMITENTE		PREVISAN INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA		ZONA URBANA		VIA	
LOGRADOURO		SALA 102 - Edifício PALLADYUM - Rua Mo		CPF OU CGC		GUIA INFORMATIVA N.º	
NÚMERO E COMPL.		ren - nesta cidade		MUNICÍPIO		PASSO FUNDO	
TERRENO		LOTE N.º		QUADRA N.º		ALÍQUOTA 2 %	
SITUAÇÃO NA QUADRA		DIMENSÕES		ÁREA M2		ZONA DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
ESQUINA: 2		INTERNO		FRENTE 14,50 M		LADO DIREITO 52,70 M	
ENCRAVADO		M		FUNDOS 15,00 M		LADO ESQUERDO 52,70 M	
CONSTRUÇÕES, BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS		SALA		ÁREA TOTAL 777,325		ÁREA TRANSMIT. 0,027125	
ESPECIE		CASA		APARTAMENTO		GARAGEM	
ÁREA TOTAL (M2)		X.X.X.X.X.X.X.X.		X.X.X.X.X.X.X.X.		X.X.X.X.X.X.X.X.	
ÁREA TRANSMIT. (M2)		X.X.X.X.X.X.X.X.		X.X.X.X.X.X.X.X.		X.X.X.X.X.X.X.X.	
ANO DA CONSTR.		19		19		19	

TABELIONATO		VALOR DO IMÓVEL (CRS)		ESTIMATIVA FISCAL	
SEGUNDO TABELIONATO		ATRIBUIDO PELO CONTRIBUINTE		VALIDA ATÉ:	
TERRENO		ATRIBUIDO PELA FAZENDA		19 MAI 1995	
CONSTR. E BENFEITORIAS		Valor Aceito		Med	
TOTAL		R\$ 39.450,00		P/Fins de Imposto	
Rua Cel. Chicuta, 480					
Fone 313-2631					
PASSO FUNDO - RS					

ARGEMIRO CHAVES VARGAS

Tabelião

ROQUE LUIZ PIOVESAN

Ajfe. Subst. o

MILTON VARGAS - Of. Ajfe

JOSÉ VALDIR L. MENDES - Of. Ajfe

2.º TABELIONATO - Passo Fundo RS
Rua Cel. Chicuta, 480 - Fone 312 - 2631

AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente cópia reprográfica
extraída nestas notas, a qual confere com
o original, do que dou fé.

Passo Fundo, 19 JUN 1995





**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS**

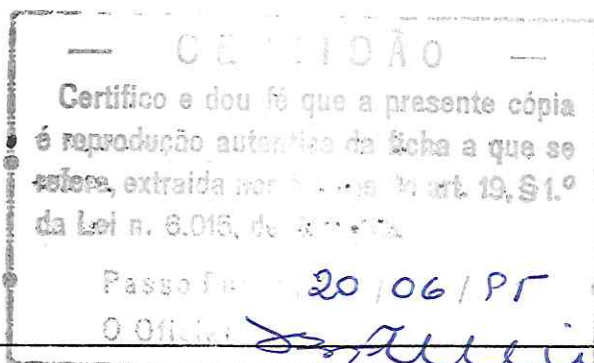
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 62.354

Ficha 1

IMÓVEL: SALA Nº 102, do Edifício Palladyum, este situado nesta cidade, na rua Moron, localizada dita sala no primeiro andar ' ou segundo pavimento, localizada de frente para a rua Moron e à esquerda de quem da rua olhar para o prédio, com a área global de 100,9071-m², área privativa de 80,8375-m² e área de uso comum de 20,0696-m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,02 7125 nas coisas de uso comum e fins proveitosos do edifício, bem como no terreno onde assenta a construção, que mede 14,50m de frente, por 52,70-m de frente a fundos, sendo que nos fundos mede 15,00-m, situado nesta cidade, na rua Moron, medindo 14,50-m de frente, por 52,70-m de frente a fundos, sendo que nos fundos mede 15-m, confrontando: ao NORTE, com terrenos de Fermino da Silva Duro; ao SUL, frente para a rua Moron; ao LESTE, com terrenos de sucessores de Procoro Velasques; e, ao OESTE, com terrenos de Izauro Henrique. PROPRIETÁRIA: TREVISAN INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica, com sede nesta cidade, CGC/MF 91.961.169/0001-63. REGISTRO ANTERIOR: R.2 12.849 L2.-Em 20.06.95.-O Oficial: *zmf*

R.1-62.354. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: Trevisan Incorporações e Participações Ltda., pessoa jurídica, com sede nesta cidade, CGC/MF sob nº 91.961.169/0001-63. ADQUIRENTE: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL, pessoa jurídica, de direito público, com sede em Porto Alegre, RS, na rua Guilherme Alves, 1.010, CGC/MF sob nº 92.69 5.790/0004-38. VALOR: R\$39.450,00. FORMA: Escritura pública de 02.06.95, do 2º Tabelionato desta cidade.-Em 20.06.95.-O Oficial: *zmf*





OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 62.354

Ficha 1

IMÓVEL: SALA Nº 102, do Edifício Palladyum, este situado nesta cidade, na rua Moron, localizada dita sala no primeiro andar ' ou segundo pavimento, localizada de frente para a rua Moron e à esquerda de quem da rua olhar para o prédio, com a área global de 100,9071-m², área privativa de 80,8375-m² e área de uso comum de 20,0696-m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,027125 nas coisas de uso comum e fins proveitosos do edifício, bem como no terreno onde assenta a construção, que mede 14,50m de frente, por 52,70-m de frente a fundos, sendo que nos fundos mede 15,00-m, situado nesta cidade, na rua Moron, medindo 14,50-m de frente, por 52,70-m de frente a fundos, sendo que nos fundos mede 15-m, confrontando: ao NORTE, com terrenos de Fermino da Silva Duro; ao SUL, frente para a rua Moron; ao LESTE, com terrenos de sucessores de Procoro Velasques; e, ao OESTE, com terrenos de Izauro Henrique. PROPRIETÁRIA: TREVISAN INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica, com sede nesta cidade, CGC/MF 91.961.169/0001-63. REGISTRO ANTERIOR: R.2 12.849 Lº2.-Em 20.06.95.-O Oficial: *zmf*

R.1-62.354. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: Trevisan Incorporações e Participações Ltda., pessoa jurídica, com sede nesta cidade, CGC/MF sob nº 91.961.169/0001-63. ADQUIRENTE: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL, pessoa jurídica, de direito público, com sede em Porto Alegre, RS, na rua Guilherme Alves, 1.010, CGC/MF sob nº 92.695.790/0004-38. VALOR: R\$39.450,00. FORMA: Escritura pública de 02.06.95, do 2º Tabelionato desta cidade.-Em 20.06.95.-O Oficial: *zmf*

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel da ficha a que se refere, extraída por este Tabelião em 10.8.10 da Lei n. 8.008, de 11.11.90.

Passo Fundo, 20/06/95

O Oficial:



Registro **Passo Fundo**
Protocolo : 124.204 1-H
Reg. N: 1-62354 Lº 2
Em 20/06/95
Lançado em 24.6.95

da compradora, em moeda corrente, a quem dá plena e geral quitação, do que dou fé; transferindo-lhe, desde já todo direito, domínio, posse e ação que tinha sobre o imóvel ora vendido e se obriga fazer a presente venda - boa, firme e valiosa e a responder pela evicção. Pelo representante do comprador me foi dito que aceita esta escritura em todos os seus termos. Certifico que, para fins de pagamento do imposto inter-vivos, o imóvel foi avaliado pela Prefeitura Municipal em R\$39.450,00 (trinta e nove mil quatrocentos e cinquenta reais). Certifico que o imposto inter-vivos incidente, no valor de R\$ 789,00 (setecentos e oitenta e nove reais), foi pago no Benrisul em 05.04.95, conforme Guia de Recolhimento nº 70706/95. Negativas Estadual e Municipal: As partes dispensam suas apresentações, dou fé. Certidão: Foi apresentada a Certidão Negativa de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias expedida pelo Ofício Imobiliário. A vendedora declara, sob as penas da Lei, que inexistem outros ônus reais ou ações reais e pessoais reipersecutórias, que envolva o imóvel ou o seu nome, eventualmente não registrados no Ofício Imobiliário. Negativa Federal - Declaração: Declaramos, para os devidos fins, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos do Ofício 01/561/93, Circular de 09.09.93. SRRF que o imóvel ora vendido não integra o seu ativo imobilizado. Passo Fundo, 06 de junho, 02.06.1995. Paulo Afonso Trevisan - sócio gerente. INSS - A vendedora declara, sob as penas da Lei, que exerce atividade de comercialização de imóveis e que o imóvel ora vendido não faz parte do seu ativo imobilizado. Declaração: A vendedora declara, sob as penas da Lei, que nada deve até esta data ao condomínio do Edifício Palladyum. Emitida DOI conforme INSRF/090/85. E assim me pediram lhes fizesse este Instrumento que lhes li, acharam conforme, aceitaram outorgarem, ratificam e assinam, perante mim, José Valdir Lirio Mendes, Oficial Ajudante, que datilografei e o Ajudante Substituto, em exercício, que assina. Passo-Fundo, aos dois (02) dias do mês de junho de 1.995.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

Passo Fundo

JOSE LUIZ PIOVES
AJUDE SUBSTITUTO



Handwritten signature

TELEFONES 21355511

TRASLADO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PASSO FUNDO
2.º TABELIONATO

NÚMERO 28.130

Escritura pública de compra e venda que faz TREVISAN - INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, ao CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA e AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL, como abaixo se declara: saibam os que esta - virem, que no ano de mil novecentos e noventa e cinco - (1995), nesta cidade de Passo Fundo, Estado do Rio Grande do Sul, aos dois (2) dias do mês de junho, neste Segundo Tabelionato compareceram partes entre si, justas e avindas: de uma parte, como vendedora, TREVISAN INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica, com sede nesta cidade, CGCMF 91.961.169/0001-63, neste ato representada por seu sócio-gerente, PAULO AFONSO TREVISAN, brasileiro, casado, sócio de empresa, residente e domiciliado nesta cidade; e, de outra parte, como comprador, CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA, E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL, pessoa jurídica de direito público, com sede em Porto Alegre, RS, na rua Guilherme Alves, 1.010, CGCMF 92.695.790/0004-38, neste ato representada por seu Presidente, OSNI SCHROEDER, brasileiro, casado, arquiteto, RG 1012649669-SSPRS, residente e domiciliado em Porto Alegre, RS, aqui de passagem, Eleito conforme Ata da Sessão Plenária Especial nº 1.445, de 06.01.1994, e Termo de Posse 01/94, de 06.01.1994, os quais ficam registrados nestas notas, no Livro nº 61, de Registro de Procurações, às fls. 030/032; os presentes reconhecidos pelos próprios de mim Oficial Ajudante e do Ajudante Substituto, em exercício, que dá fé. ", perante mim, pela vendedora foi dito, que por esta escritura e na melhor forma de direito, vende ao comprador, supra qualificado, o seguinte imóvel: A SALA 102 (cento e dois), do Edifício PALLADIUM, este situado nesta cidade, na rua Moron, localizado dita sala no primeiro andar ou segundo pavimento, localizada de frente para a rua Moron e à esquerda de quem da rua olhar para o prédio, com a área global de 100,9071m², área privativa de 80,8375m² e área de uso comum de 20,0696m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,027125 nas coisas de uso comum e fins proveitosos do Edifício, bem como no terreno onde se assenta a construção, que mede 14,50 metros de frente, por 52,70 metros de frente e fundos, sendo que nos fundos mede 15,00 metros, situado nesta cidade, na rua Moron, descrito e caracterizado na matrícula 12.849; o qual imóvel acha-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus e foi havido conforme os Registros R.1 e R.2, da citada matrícula, no Ofício Imobiliário desta cidade. Cujá venda é feita pelo preço certo e ajustado de R\$39.450,00 (trinta e nove mil quatrocentos e cinquenta reais), que a vendedora já recebeu -

Handwritten signature: Osni Schroeder
AJ. SUBSTITUTO



PMPF - Secretaria da Fazenda

DIVISÃO DE RECEITAS IMOBILIÁRIAS

GUÍDE DE RECONHECIMENTO N.º

70706/95-ITBI

CONTRIBUINTE

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL

ENDEREÇO

Rua Guilherme Alves, 1.010 - Porto Alegre

OBSERVAÇÃO

compra e venda

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO

CÓD. 017

EXER. 1995

VALOR 766,00

MULTA

JUROS

C. MON.

766,00

TOTAL

VISTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Mes

GUÍDE DE IMPOSTO DE TRANSMISSÃO

TRANSMITENTE TREVISAN INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA

ZONA URBANA

VIA

GUIA INFORMATIVA N.º

LOGRADOURO

SALA 102 - Edifício PALLADIUM - Rua Mo

NÚMERO E COMPL

ren - nesta cidade

ALÍQUOTA 2 %

MUNICÍPIO

PASSO FUNDO

ZONA DE REGISTRO DE IMÓVEIS

PASSO FUNDO

TERRENO

LOTE N.º

QUADRA N.º

SITUAÇÃO NA QUADRA

DIMENSÕES

ÁREA M2

ESQUINA

INTERNO

FRENTE

14,50 M

LADO DIREITO

52,70 M

ÁREA TOTAL

777,325

ENCRAVADO

M

FUNDOS

15,00 M

LADO ESQUERDO

52,70 M

ÁREA TRANSMIT.

0,027125

CONSTRUÇÕES, BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS

ESPÉCIE

CASA

APARTAMENTO

GARAGEM

SALA

ALVENARIA

FINA

BOA

BOA

ÁREA TOTAL (M2)

X.X.X.

X.X.X.X.X.X.X.

X.X.X.

100,907

NORMAL

NORMAL

NORMAL

ÁREA TRANSMIT. (M2)

X.X.X.

X.X.X.X.X.X.X.

X.X.X.

100,907

SIMPLES

SIMPLES

SIMPLES

ANO DA CONSTR.

19

19

19

85

POPULAR

POPULAR

POPULAR

TABELIONATO

VALOR DO IMÓVEL (CR\$)

SEGUNDO TABELIONATO

ATRIBUÍDO PELO CONTRIBUINTE

ATRIBUÍDO PELA FAZENDA

ESTIMATIVA FISCAL

VALIDA ATÉ:

Rua Cel. Piccini, 400

Fone 313-2631

PASSO FUNDO - RS

TERRENO

CONSTR. E BENFEITORIAS

TOTAL

R\$ 39.450,00

Valor Aceito

P/Fins de

Imposto

19 MAI 1995

Mes

ARGEMIRO CHAVES VARGAS

Tabelião

ROQUE LUIZ PIOVESAN

Ajte. Subst. o

MILTON VARGAS - Of. Apte

JOSÉ VALDIR L. MENDES - Of. Apte

2.º TABELIONATO - Passo Fundo RS
Rua Cel. Chicuta, 480 - Fone 312 - 2631

AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente cópia reprográfica
extraída nestas notas, a qual confere com
o original, do que dou fé.

Passo Fundo,

19 JUN 1995

033

Município de Passo Fundo

Nº do Documento
69391

Sacado
CONSELHO REGIONAL DE

Parcela
2024.1-0

Vencimento
31/01/2025

Cod Contribuinte
177

Tributo
IPTU

Agência/Cód. do Beneficiário
1141 / 6892035

(=) Valor Original
20,55

(-) Desconto

(+) Juros

(+) Multa

(+) Outros Acréscimos

(=)Valor Cobrado

Nosso Número
400000840258-4

Endereço: RUA CORONEL
CHICUTA, 64 A - CENTRO PASSO
FUNDO RS 99010050

033

03399.68927 03540.000084 40258.401013 9 99780000002055

Local de Pagamento
PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA ATÉ O VENCIMENTO.

Vencimento
31/01/2025

Cedente
Município de Passo Fundo

Agência/Código Cedente
1141 / 6892035

Data do Documento
31/01/2025

Nº do Documento
69391

Espécie Docto.
RC-CI

Aceite
N

Data do Processamento
31/01/2025

Nosso Número
400000840258-4

Uso do Banco

Carteira
CR

Moeda
R\$

Quantidade

Valor

(=) Valor do Documento
20,55

Instruções: IPTU

(-) Desconto

(-) Outros Deduções/Abatimentos

(+) Multa/Mora/Juros

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado

EXERCÍCIOS/PARCELAS: [IPTU 69391 2024.1-0]

IPTU R\$0 - TX.PAV. R\$17,79

Sacado: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RS (177)

Endereço: RUA CORONEL CHICUTA, 64 A - CENTRO PASSO FUNDO RS 99010050

Sacador/Avalista:

Autenticação Mecânica/Ficha de Compensação



Pague com PIX



ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)



Tipo: MÚLTIPLA MENSAL
Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: SP70615353
RNP: 2619136474
Empresa: NENHUMA EMPRESA
Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO
Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.Reg.:

Contratante

Nome: (ART Múltipla)
Endereço:
Cidade:
Bairro:
Telefone:
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF:

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:
Endereço da Obra/Serviço:
Cidade: INDETERMINADO
Bairro:
Finalidade: COMERCIAL
Vlr Contrato(R\$): 0,00
Data Início: 01/05/2026
Prev.Fim: 31/05/2026
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF: ID
Honorários(R\$): 0,00
Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	10,00	UN
Vistoria	Bens Imóveis	10,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 07/05/2026

Local e Data

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ALEKSANDRO DE CARVALHO

Profissional

De acordo

ART MULTIPLA

Contratante

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



Contratado

Nr.Carteira: SP70615353	Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO	E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.RNP: 2619136474	Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.: 0

Contratante

Nome: (ART Múltipla)	E-mail:	
Endereço:	Telefone:	CPF/CNPJ:
Cidade:	Bairro:	CEP: 0 UF:

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

Contratante: CREA-RS CNPJ/CPF:92695790000195
Endereço: SÃO LUÍS,77-SANTANA-90620170-Porto Alegre
Início: 07/01/2026 Término: 10/05/2026 N° Contrato: 000010785-7R\$ 3 Valor contrato(R\$): 3.050,00

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima Profissional	De acordo Contratante
-------------------------------------	---	---

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL COMERCIAL – RUA DOM PEDRO II, 930, CENTRO – PELOTAS – RIO GRANDE DO SUL

Solicitante:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Interessado:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Proprietário do Imóvel:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Finalidade da Avaliação:	Avaliação de Compra e Venda
Valor de Compra e Venda	R\$ 132.145,00 (Cento e trinta e dois mil, cento e quarenta e cinco reais)

EMPRESA RESPONSÁVEL POR ESTE LAUDO	
Razão Social:	Carvalho Lira Engenharia Ltda - ME
CNPJ:	39.422.237/0001-04
CREA-RS:	5070615353/D-SP
Endereço:	Rua do Parque, 153 – casa 01 – Parque Villa Flores Sumaré – São Paulo – 13.175-660
Contato:	Telefone: (19) 99870-6310 E-mail: aleksandro.eng@gmail.com

EQUIPE TÉCNICA		
TÉCNICO	FORMAÇÃO E REGISTRO PROFISSIONAL	RESPONSABILIDADE NO LAUDO
Aleksandro de Carvalho	Engenheiro Civil CREA-RS nº 5070615353/D-SP	Responsável Técnico

15/05/2026

SUMÁRIO

1.	Identificação das partes	3
1.1	Solicitante	3
1.2	Interessado	3
1.3	Proprietário	3
2.	Objetivo da avaliação	4
3.	Finalidade da avaliação	4
4.	Objeto da avaliação	4
4.1	Tipo do bem	4
4.2	Descrição do bem	4
4.3	Ocupante do imóvel	4
5.	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	4
6.	Documentação utilizada para a avaliação	6
7.	Identificação e caracterização do imóvel avaliando	6
7.1	Caracterização da região	6
7.1.1	Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando	6
7.1.2	Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando	7
7.2	Imóvel avaliando	8
8.	Diagnóstico de mercado	9
9.	Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	9
9.1	Imóvel – Sala 201	10
9.1.1	Determinação do valor – Sala 201	10
10.	Especificação da avaliação	12
10.1.	Imóvel – Sala 201	12
11.	Resultado da avaliação	13
12.	Termo de encerramento	14
	ANEXO I – Relatório Fotográfico	15
	ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais	24
	ANEXO III – Modelo de Regressão Linear	29
	ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 201	36
	ANEXO VI – Documentação do Imóvel Avaliando	38
	ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	46

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.2 Interessado

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.3 Proprietário

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

2. Objetivo da avaliação

Determinação de valor de mercado de compra e venda de sala comercial localizada na cidade de Pelotas - RS.

3. Finalidade da avaliação

Avaliação de Compra e Venda.

4. Objeto da avaliação

4.1 Tipo do bem

Sala Comercial – Outros;

4.2 Descrição do bem

Imóvel comercial, sala, com área privativa de 58,59m², localizada na Rua Dom Pedro II, 930, centro, Pelotas - RS, CEP: 96010-300;

IMÓVEL	ÁREA TOTAL
SALA 201	58,59m ²

4.3 Ocupante do imóvel

Desocupado;

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- Entende-se por **valor de Compra e Venda de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

- É consignado que o laudo se fundamenta 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);
- Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas;
- Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico;
- O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.
- O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo;
- O profissional não tem, ou contempla ter, interesse algum no bem objeto deste laudo;
- O profissional não auferirá qualquer vantagem em relação à matéria envolvida neste laudo;

6. Documentação utilizada para a avaliação

Para a elaboração deste laudo foi utilizada a seguinte documentação:

- Contratos de Compra e Venda do imóvel;
- Matrícula nº 35.409 – Livro 2 – Registro de Imóveis da 2ª Zona - Pelotas – RS, datada em 21/02/1994; - SALA 201
- IPTU 2024;

7. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

7.1 Caracterização da região

O Município de Pelotas, localizado no estado do Rio Grande do Sul, possui uma superfície aproximada de 1.608,78 km² e estimava-se que, em 2022, a população do município era de cerca de 325.685 pessoas (Fonte: IBGE Cidades, 2022).

Código IBGE: 4314407

Estado: Rio Grande do Sul

Região: Sul

O município de Pelotas tem como pilares da sua economia: serviços, comércio, agronegócios, indústria alimentícia. Tendo densidade populacional de 202,44hab/km² (IBGE – 2022);

7.1.1 Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando

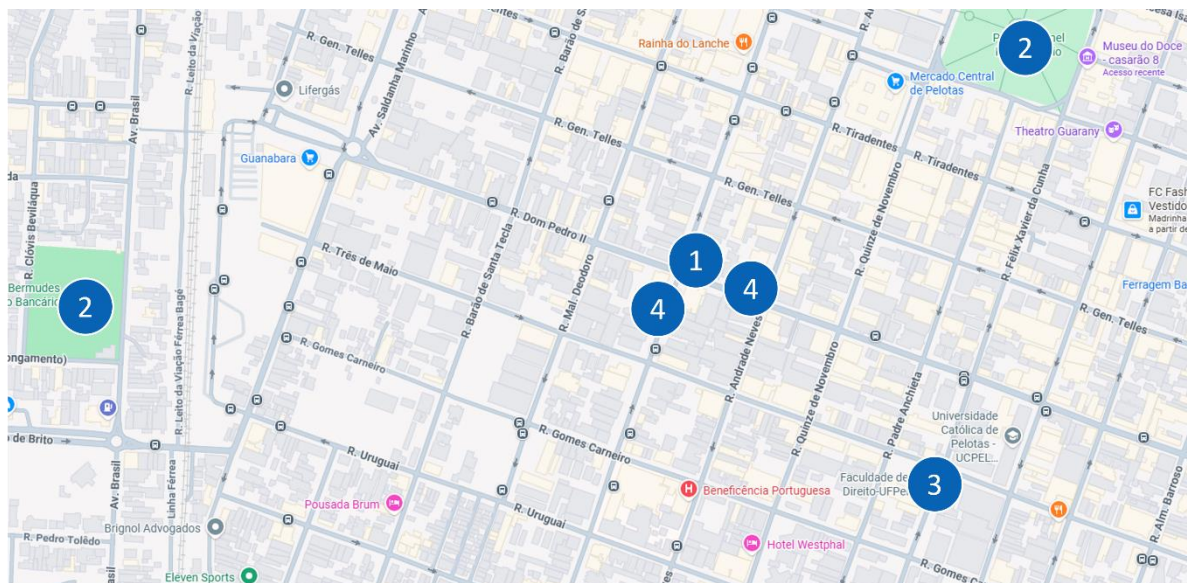
O imóvel encontra-se localizado na área central do município, tendo influência para zonas relacionadas a prestação de serviços diversos e comércios, além da região apresentar infraestrutura urbana consolidada e privilegiada.

A oferta de transporte público é considerada satisfatória, com circulação de diversas linhas de ônibus urbanos nas proximidades, favorecendo o acesso às principais vias da cidade, mobilidade e acesso ao imóvel.

7.1.2 Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando

O imóvel é servido pelos seguintes serviços e infraestrutura:

- Pavimentação asfáltica;
- Transporte coletivo (ônibus);
- Coleta de resíduos sólidos;
- Sistema de distribuição de água potável;
- Sistema de coleta de esgoto sanitário;
- Sistema de distribuição de energia elétrica;
- Sistema de iluminação pública;
- Sistema de telefone;
- Sistema de comunicação e TV;
- Sistema de cabeamento para transmissão de dados;
- Equipamento público de saúde;
- Equipamento público religioso;
- Equipamento público de ensino;
- Equipamento público de lazer.



- Legenda:
- 1 Imóvel Avaliando
 - 2 Equipamento público de lazer
 - 3 Equipamento Público de ensino
 - 4 Equipamento público de transporte

Figura 1 – Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

Fonte: Google Maps (adaptado pelo Responsável Técnico)

7.2 Imóvel avaliando

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 30 de abril de 2026, quando foi possível identificar que o mesmo encontra-se desocupado, como pode ser observado nos relatórios fotográficos em anexo.

A construção conta em sua fachada padrão de acabamento normal.

Imóvel comercial

Tipo do imóvel: **Salas Comerciais – nº 201,**

Documento: **Matrícula nº 35.409 – Livro 2 – Registro de Imóveis da 2ª Zona - Pelotas – RS, datada em 21/02/1994; - SALA 201;**

Endereço: **Rua Dom Pedro II, 930, centro, Pelotas - RS, CEP: 96010-300**

Bairro: **Centro**

Município/Estado: **Pelotas - RS**

CEP: **96010-300**

Coordenadas: **-31.772593856073346, -52.345288252109945**

Áreas construídas privativa: **58,59m²**

Para as áreas internas secas, contém pisos cerâmicos e paredes com pintura latéx simples; nas áreas molhadas, possui pisos e revestimentos cerâmicos (até o teto). Esquadrias compostas por elementos de ferro, já as portas são de madeira e divisórias em PVC.

8. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias, jornais locais e visitas in loco, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade elevada na cidade.

Pelo fato de o imóvel estar localizado em uma área comercial atrativa, dado o grande fluxo de pessoas, o seu valor de mercado é alto. Diante desta informação é possível atribuir as seguintes características mercadológicas:

- a) liquidez: considerada normal, compatível com imóveis de características semelhantes na região;
- b) desempenho de mercado: classificado como normal, sem evidência de aquecimento ou retração atípica;
- c) número de ofertas: elevado, indicando ampla disponibilidade de imóveis comparáveis no mercado;
- d) absorção pelo mercado: reduzida, com ritmo de comercialização mais lento frente ao volume de ofertas disponíveis;
- e) Dificuldade para negociação do bem: influenciada pelo estado de conservação do imóvel, pelas condições do condomínio, bem como pela defasagem em relação à contemporaneidade arquitetônica, fatores que impactam negativamente a atratividade junto aos potenciais adquirentes.

9. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

9.1 Imóvel – Sala 201

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **inferência estatística**, com adoção de **modelo de regressão linear**.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **30** elementos amostrais, dos quais **23** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de compra e venda de salas comerciais localizadas na cidade de Pelotas, contemplando o período de **30 de abril a 05 de maio**. As informações gerais sobre a pesquisa de dados utilizada encontram-se no Anexo II.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no Anexo III.

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

NOME DA VARIÁVEL	DESCRIÇÃO
ÁREA CONSTRUÍDA	Variável independente quantitativa , que informa a área construída de cada elemento;
PADRÃO CONSTRUTIVO CUB	Variável independente qualitativa , que caracteriza o padrão construtivo, estado de conservação e idade aparente de cada elemento, levando em consideração os fatores desvalorizantes, conforme tabela do SINDUSCON-RS;
RENDA PER CAPITA IBGE 2010	Variável independente proxy de macro localização construída com base nos índices fiscais do IBGE
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Variável dependente , representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área construída;

9.1.1 Determinação do valor – Sala 201

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA PRIVATIVA (m²)
58,59

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		
MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
R\$ 2.078,06/m²	R\$ 2.255,41/m²	R\$ 2.432,76/m²
R\$ 121.753,52	R\$ 132.144,57	R\$ 142.535,62
AMPLITUDE: 15,72%		

Campo de arbítrio:

58,59 m²	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
VALOR UNITÁRIO	R\$ 2.078,06/m²	R\$ 2.255,41/m²	R\$ 2.432,76/m²
VALOR TOTAL	R\$ 121.753,52	R\$ 132.144,57	R\$ 142.535,62
AMPLITUDE	-15,00%	-	15,00%

Intervalo de valores admissíveis:

MÍNIMO	MÁXIMO
R\$ 98.446,01	R\$ 165.843,13
VALOR CALCULADO: R\$ 132.144,57	

10. Especificação da avaliação

10.1. Imóvel – Sala 201

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **14** pontos, sendo que nos itens 1, 4, e 6 foram atingidos Grau III, nos itens 2 e 3 Grau II e no item 5 Grau I. Portanto, este trabalho apresenta:

GRAU DE
FUNDAMENTAÇÃO

I

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **15,72%**. Logo, este trabalho apresenta:

GRAU DE
PRECISÃO

III

A tabela demonstrativa das pontuações atingidas para os graus de fundamentação e precisão são apresentadas no Anexo III.

11. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor de mercado:

VALOR COMPRA E VENDA – SALA 201	
R\$ 132.145,00	CENTO E TRINTA E DOIS MIL, CENTO E QUARENTA E CINCO REAIS

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

ALEKSANDRO DE
CARVALHO:42204066893

Assinado digitalmente por ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893
ND: C=BR, CN=ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893, O=ICP-
Brasil, OU=presencial
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.06.28 18:31:53-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1

12. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **48 (quarenta e oito)** folhas impressas apenas no anverso, sendo esta assinada e as demais rubricadas, contando com os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório Fotográfico;

Anexo II – Tabela de Dados Amostrais;

Anexo III – Modelo de Regressão;

Anexo IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 201;

Anexo V – Documentação do Imóvel Avaliando;

Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Pelotas - RS, 15 de maio de 2026.

Responsável técnico:

Aleksandro de Carvalho

Engenheiro Civil

CREA-RS nº 5070615353/D-SP

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Fachada frontal do imóvel – Rua Dom Pedro II

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

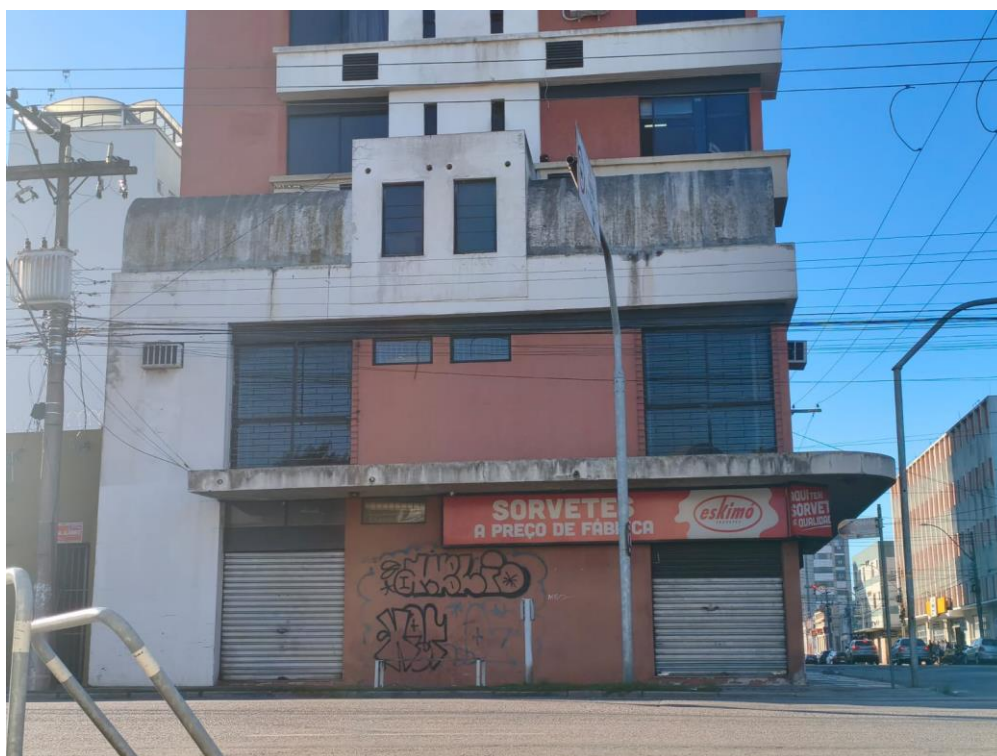


Foto 2: Fachada frontal do imóvel – Rua Osório

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 3: Entrada

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

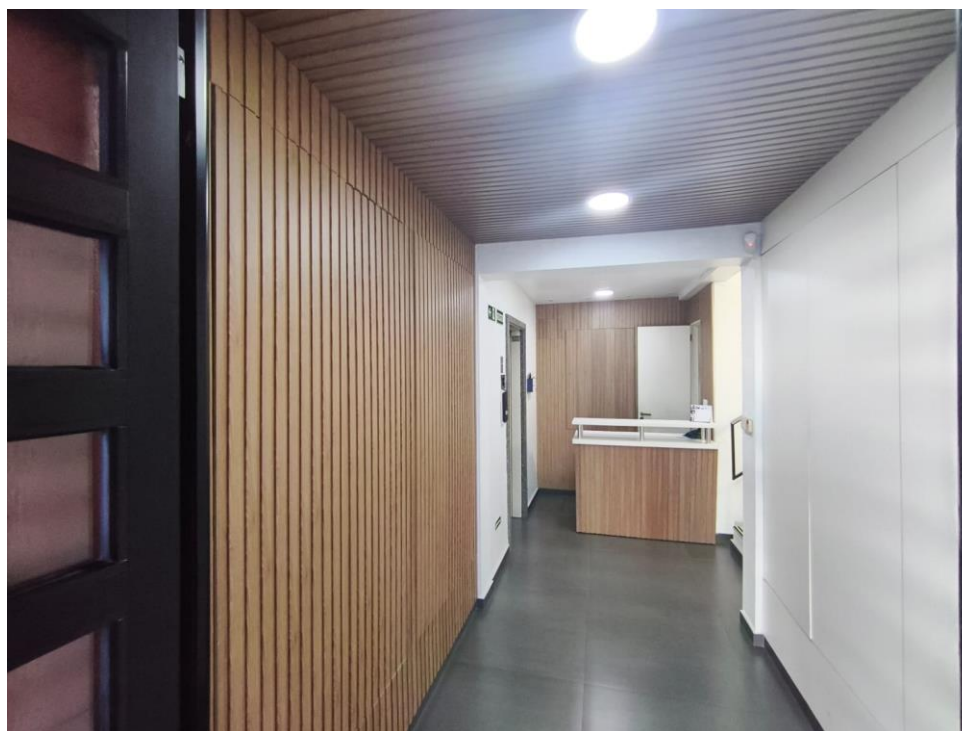


Foto 4: Recepção

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 5: Elevador

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

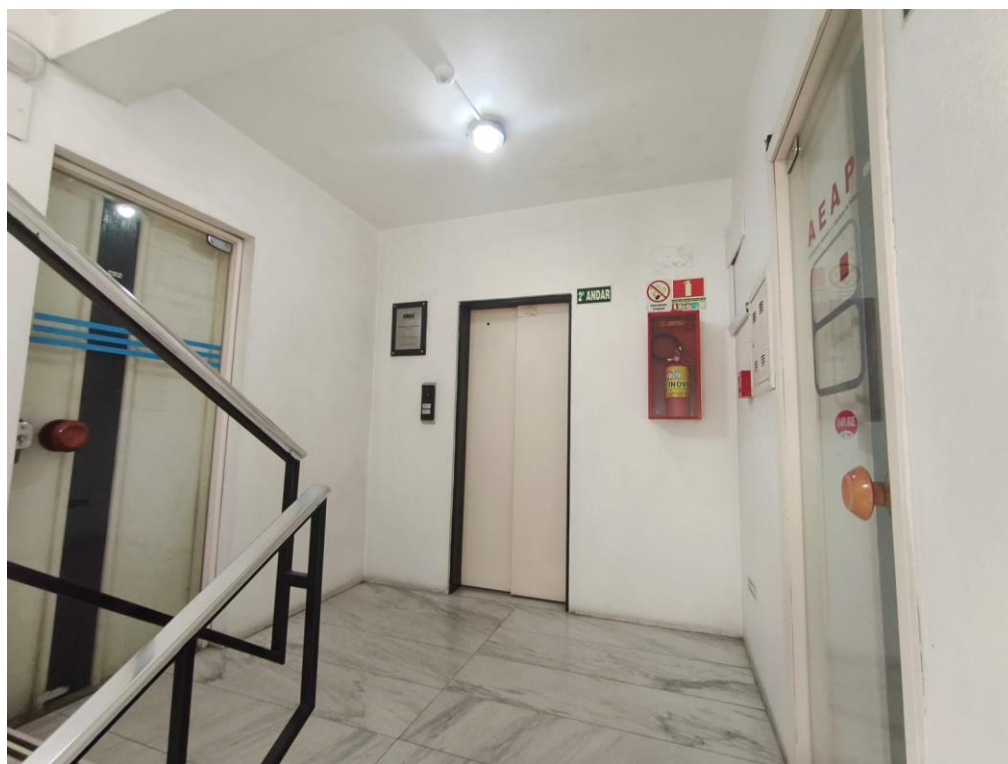


Foto 6: Acesso à sala

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 7: Entrada – sala 201

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 8: Sala 201 interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 9: Sala 201 interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 10: Sala 201 interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 11: Sala 201 interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 12: Sala 201 interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 13: sala 201 - interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 14: Sala interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 15: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 16: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDIA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
1	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 120.000,00	59,00	R\$ 2.877,10	R\$ 2.750,84	R\$ 1.932,20
2	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Edifício Patio Leones, Rua Felix da cunha	Exclusive Sul Melhores Imóveis	(53) 3010-3200	R\$ 305.000,00	82,95	R\$ 3.188,86	R\$ 3.121,46	R\$ 3.493,07
3	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 60.000,00	37,00	R\$ 2.732,27	R\$ 2.750,84	R\$ 1.540,54
4	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 100.000,00	78,00	R\$ 2.899,72	R\$ 2.750,84	R\$ 1.217,95
5	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 80.000,00	30,00	R\$ 2.781,65	R\$ 2.750,84	R\$ 2.533,33
6	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 195.000,00	36,00	R\$ 3.035,29	R\$ 2.750,84	R\$ 5.145,83
7	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Parque Una - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 249.000,00	30,00	R\$ 3.119,92	R\$ 1.193,78	R\$ 7.885,00
8	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 160.000,00	55,00	R\$ 2.921,84	R\$ 2.750,84	R\$ 2.763,64
9	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	rua ismael soares n, Centro, Pelotas	Rafael Alsina Negócios Imobiliários	(53) 98142-1585	R\$ 99.000,00	65,00	R\$ 2.830,37	R\$ 4.553,36	R\$ 1.446,92
10	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 200.000,00	54,00	R\$ 3.058,76	R\$ 2.750,84	R\$ 3.518,52
11	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 128.000,00	40,00	R\$ 2.830,37	R\$ 2.750,84	R\$ 3.040,00
12	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 110.000,00	42,00	R\$ 2.806,26	R\$ 2.750,84	R\$ 2.488,10
13	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 130.000,00	37,00	R\$ 2.830,37	R\$ 2.750,84	R\$ 3.337,84
14	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 145.000,00	52,00	R\$ 2.853,98	R\$ 2.750,84	R\$ 2.649,04
15	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua 15 de Novembro 607, Centro, Pelotas	AS Imóveis	(53) 98406-1816	R\$ 180.000,00	47,00	R\$ 3.058,76	R\$ 2.391,03	R\$ 3.638,30
16	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 80.000,00	31,00	R\$ 2.781,65	R\$ 2.750,84	R\$ 2.451,61
17	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 160.000,00	40,00	R\$ 2.921,84	R\$ 2.750,84	R\$ 3.800,00

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDIA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
18	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Galeria Firenze, Centro	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 160.000,00	32,00	R\$ 2.899,72	R\$ 3.121,46	R\$ 4.750,00
19	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 115.000,00	45,00	R\$ 2.830,37	R\$ 2.750,84	R\$ 2.427,78
20	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	rua Dr. Cassiano nº165, Centro, Pelotas	Rafael Alsina Negócios Imobiliários	(53) 98142-1585	R\$ 86.000,00	30,00	R\$ 2.806,26	R\$ 2.513,79	R\$ 2.723,33
21	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Galeria Antunes Maciel - Centro - Pelotas	Auxiliadora Predial - Garopaba	(48) 98824-6729	R\$ 220.000,00	49,00	R\$ 3.104,10	R\$ 3.121,46	R\$ 4.265,31
22	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua 15 de Novembro 607, Centro, Pelotas	AS Imóveis	(53) 98406-1816	R\$ 160.000,00	40,00	R\$ 2.877,10	R\$ 2.391,03	R\$ 3.800,00
23	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Três De Maio, Centro, Pelotas	INOVA PLATAFORMA DE INTEGRAÇÃO LTDA	(31) 99883-8137	R\$ 220.000,00	54,00	R\$ 3.058,76	R\$ 2.451,32	R\$ 3.870,37
24	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Padre Anchieta, 2105 - Centro - Pelot	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 120.000,00	48,00	R\$ 2.781,65	R\$ 2.866,42	R\$ 2.375,00
25	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Félix Xavier da Cunha, 703 - Centro -	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 375.000,00	150,00	R\$ 3.166,42	R\$ 3.121,46	R\$ 2.375,00
26	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Três de Maio, 711 - Centro - Pelotas/F	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 350.000,00	125,00	R\$ 3.143,44	R\$ 1.865,14	R\$ 2.660,00
27	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua General Neto, 55 - Centro - Pelotas/R	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 470.000,00	105,00	R\$ 3.188,86	R\$ 1.540,08	R\$ 4.252,38
28	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Gonçalves Chaves, 65 - Centro - Pelc	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 160.000,00	66,69	R\$ 2.899,72	R\$ 2.606,82	R\$ 2.279,20
29	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Quinze de Novembro, 563 - Centro - F	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 220.000,00	65,00	R\$ 3.058,76	R\$ 1.949,86	R\$ 3.215,38
30	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Quinze de Novembro, 771 - Centro - F	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 266.000,00	61,73	R\$ 3.104,10	R\$ 2.939,59	R\$ 4.093,63

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
1	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-59-m/SA0569-PSC?from=sale
2	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Edifício Patio Leones, Rua Felix da cunha	https://www.exclusivesul.com.br/imovel/venda-sala-comercial-centro-pelotas/1255
3	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-37-m/SA0191-PSC?from=sale
4	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-78-m/SA0573-PSC?from=sale
5	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-30-m/SA0013-PSC?from=sale
6	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-36-m/SA0127-PSC?from=sale
7	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Parque Una - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-30-m/SA0577-PSC?from=sale
8	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-55-m/SA0489-PSC?from=sale
9	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	rua ismael soares n, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salas-comerciais-proximo-ao-calcadiao-3015419906.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2
10	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-54-m/SA0554-PSC?from=sale
11	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-40-m/SA0562-PSC?from=sale
12	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-42-m/SA0540-PSC?from=sale
13	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-37-m/SA0565-PSC?from=sale
14	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-52-m/SA0536-PSC?from=sale
15	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua 15 de Novembro 607, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-para-venda-em-pelotas-centro-1-3030714414.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=3
16	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-31-m/SA0512-PSC?from=sale
17	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-40-m/SA0318-PSC?from=sale

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
18	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Galeria Firenze, Centro	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-32-m/SA0559-PSC?from=sale
19	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-45-m/SA0021-PSC?from=sale
20	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	rua Dr. Cassiano nº165, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-central-pelotas-rs-3006368547.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5
21	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Galeria Antunes Maciel - Centro - Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-no-centro-de-pelotas-rs-3001117793.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6
22	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua 15 de Novembro 607, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-para-venda-em-pelotas-centro-1-3000035793.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7
23	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Três De Maio, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-conjunto-a-venda-em-pelotas-no-bairro-centro-3026907805.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=9
24	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Padre Anchieta, 2105 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda-e-locacao/pelotas/rs/centro/SA0263_UPIMOV
25	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Félix Xavier da Cunha, 703 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda/pelotas/rs/centro/SA0245_UPIMOV
26	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Três de Maio, 711 - Centro - Pelotas/F	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda-e-locacao/pelotas/rs/centro/SA0373_UPIMOV
27	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua General Neto, 55 - Centro - Pelotas/R	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda/pelotas/rs/centro/SA0427_UPIMOV
28	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Gonçalves Chaves, 65 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda-e-locacao/pelotas/rs/centro/SA0044_UPIMOV
29	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Quinze de Novembro, 563 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda-e-locacao/pelotas/rs/centro/SA0321_UPIMOV
30	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Quinze de Novembro, 771 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda/pelotas/rs/centro/SA0426_UPIMOV

ANEXO III – Modelo de Regressão Linear

Modelo:

SALA PELOTAS – SALA 201

Data de Referência:

terça-feira, 5 de maio de 2026

Dados para a projeção de valores:

- Area Construída = 58,59
- Padrão construtivo - CUB = 2.877,10
- Índice Fiscal IBGE 2010 = 2.750,84

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (7,86%) = 2.078,06
- Médio = 2.255,41
- Máximo (7,86%) = 2.432,76

•Valor Total

- Mínimo = 121.753,52
- Médio = 132.144,57
- Máximo = 142.535,62

•Intervalo Predição

- Mínimo = 98.446,01
- Máximo = 165.843,13
- Mínimo (25,50%) = 1.680,25
- Máximo (25,50%) = 2.830,57

•

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 1.917,10
- RL Máximo = 2.593,72

Relatório Estatístico – Sala 201

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Aleksandro de Carvalho
Modelo:	SALA PELOTAS – SALA 201
Data do modelo:	terça-feira, 5 de maio de 2026
Tipologia:	Escritórios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	23

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo - CUB	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Básico)	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Indice Fiscal IBGE 2010	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos indices fiscais da PGV do município	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area Construída	30,00	82,95	52,95	47,32
Padrão construtivo - CUB	2.732,27	3.188,86	456,59	2.915,80
Indice Fiscal IBGE 2010	2.391,03	3.121,46	730,43	2.751,53
Valor unitário	1.217,95	5.145,83	3.927,88	3.139,23

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9186465 / 0,9186465
Coeficiente de determinação:	0,8439113
Fisher - Snedecor:	34,24
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	17443989,334	3	5814663,111	34,242
Não Explicada	3226416,466	19	169811,393	
Total	20670405,800	22		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $+31479,56234 - 53,99885942 * \text{Area Construída} - 70730128,66 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB} - 4061699,12 / \text{Índice Fiscal IBGE 2010}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	x	-7,27	0,00
Padrão construtivo - CUB	1/x	-9,76	0,00
Índice Fiscal IBGE 2010	1/x	-1,21	23,98
Valor unitário	y	10,84	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0,00	-0,57	-0,19	-0,17
Padrão construtivo - CUB	x2	-0,57	0,00	0,17	-0,64
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	-0,19	0,17	0,00	-0,14
Valor unitário	y	-0,17	-0,64	-0,14	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0,00	0,90	0,29	0,86
Padrão construtivo - CUB	x2	0,90	0,00	0,22	0,91
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	0,29	0,22	0,00	0,27
Valor unitário	y	0,86	0,91	0,27	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	3.493,07	3.518,76	-25,69	-0,7354%	-0,062338	0,00113900
3	1.540,54	2.118,13	-577,59	-37,4925%	-1,401632	0,10576700
4	1.217,95	1.399,07	-181,12	-14,8706%	-0,439515	0,04286100
5	2.533,33	2.955,67	-422,34	-16,6712%	-1,024883	0,04264600
6	5.145,83	4.756,48	389,35	7,5663%	0,944838	0,07137500
8	2.763,64	2.825,70	-62,06	-2,2457%	-0,150605	0,00038000
10	3.518,52	3.963,30	-444,78	-12,6412%	-1,079353	0,03768600
11	3.040,00	2.853,37	186,63	6,1393%	0,452904	0,00389500
12	2.488,10	2.530,67	-42,57	-1,7109%	-0,103303	0,00025300
13	3.337,84	3.015,36	322,48	9,6613%	0,782556	0,01307800
14	2.649,04	2.412,11	236,93	8,9439%	0,574955	0,00738700
15	3.638,30	4.119,10	-480,80	-13,2150%	-1,166761	0,25647000
16	2.451,61	2.901,67	-450,06	-18,3576%	-1,092154	0,04576000
17	3.800,00	3.635,68	164,32	4,3241%	0,398745	0,00297700
18	4.750,00	4.058,33	691,67	14,5615%	1,678486	0,35967500
19	2.427,78	2.583,37	-155,59	-6,4088%	-0,377576	0,00275800
20	2.723,33	3.039,42	-316,09	-11,6067%	-0,767054	0,03205800
21	4.265,31	4.746,37	-481,06	-11,2783%	-1,167381	0,18859500
22	3.800,00	3.037,06	762,94	20,0774%	1,851435	0,31583500
23	3.870,37	3.782,89	87,48	2,2603%	0,212291	0,00499300
24	2.375,00	2.043,22	331,78	13,9696%	0,805125	0,03327800
28	2.279,20	1.928,22	350,98	15,3993%	0,851727	0,06022800
30	4.093,63	3.978,46	115,17	2,8135%	0,279494	0,00452300

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

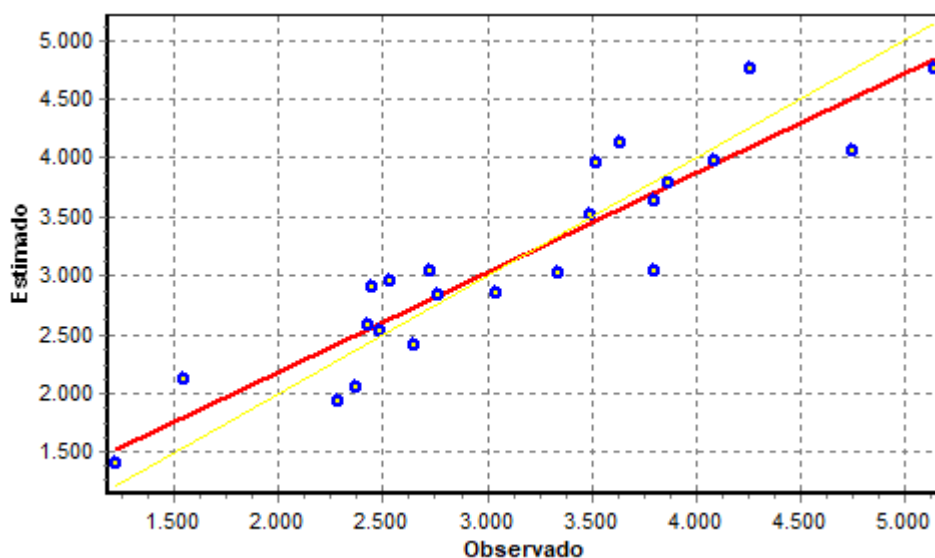
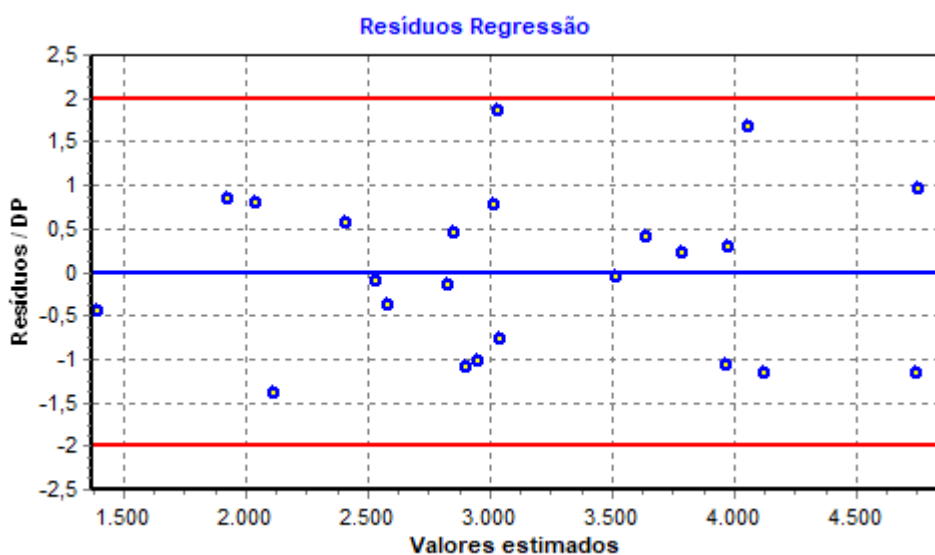
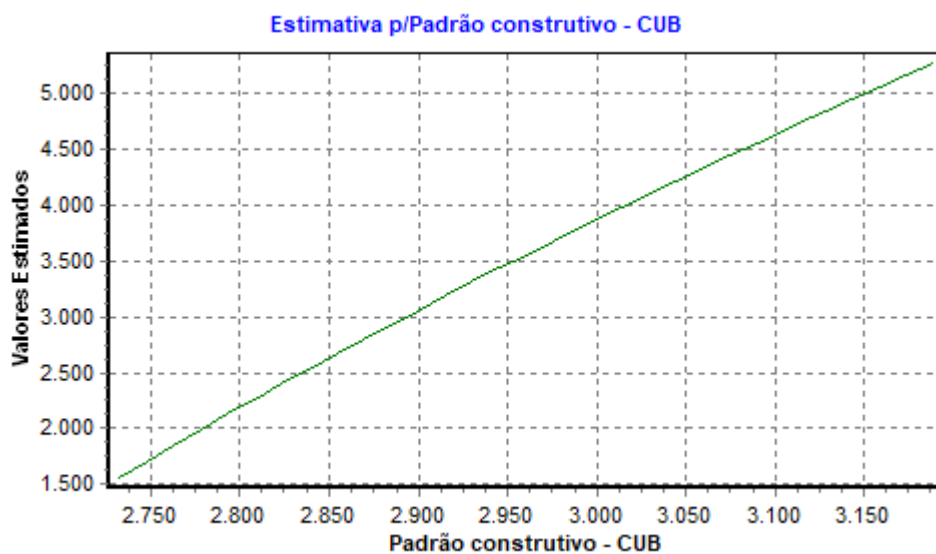
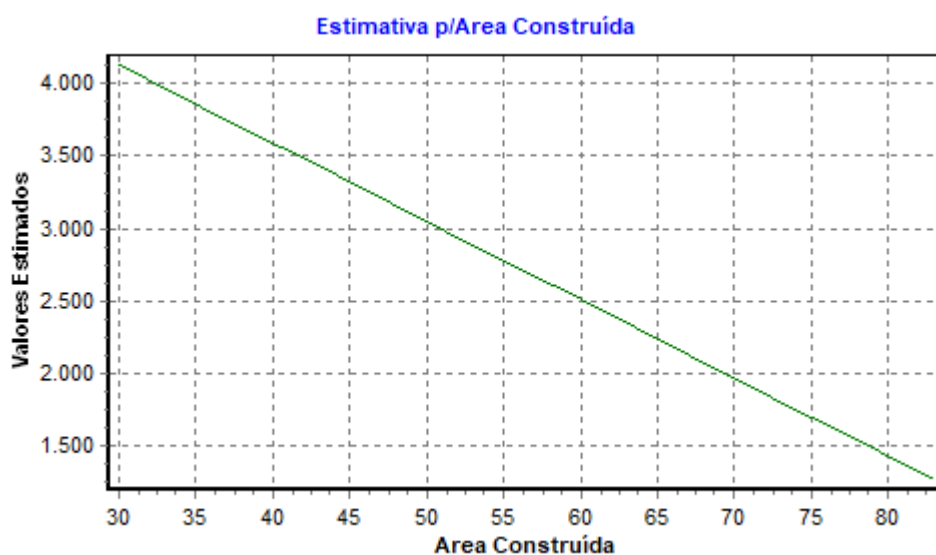
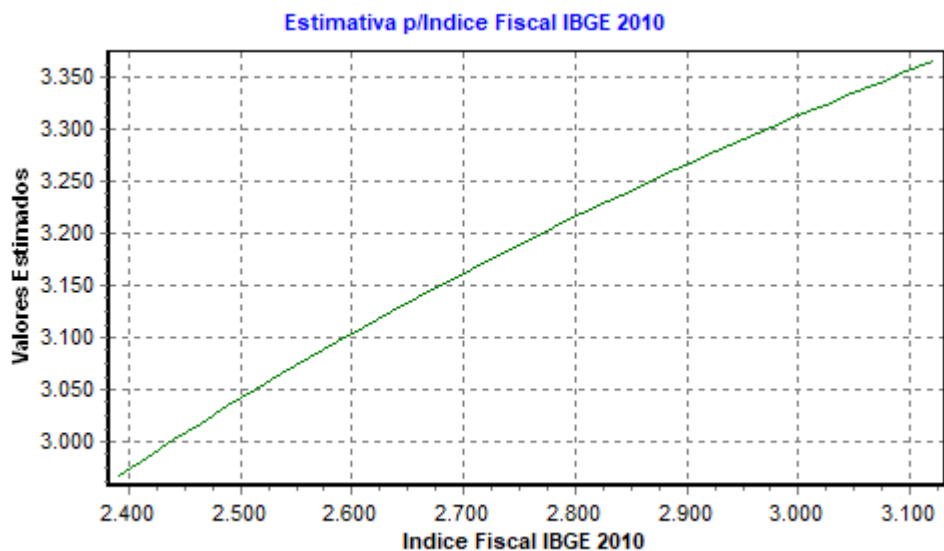


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



13) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 201

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

1. Grau de fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				I

2. Grau de Precisão

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

ANEXO VI – Documentação do Imóvel Avaliando



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
CIDADE E COMARCA DE PELOTAS



4º TABELIONATO

RUA SETE DE SETEMBRO, 253-A — FONE 22-2203

BEL. DARIO MIGUEL LORENZI
TABELIÃO

ESCRITURA PÚBLICA DE

" COMPRA E VENDA "

OUTORGANTE (S) " RIEMKE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA "

OUTORGADO (S) "CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA
E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL "

LIVRO N.º " 94-B " FOLHAS: 059/060 N.º DE ORDEM: 22.456/036.

DATA: 14 de janeiro de 1994

OFÍCIO IMOBILIÁRIO: S.E.G.U.N.D.A. Z.O.N.A.

**TRASLADO**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PELOTAS
4.º TABELIONATO

NÚMERO GERAL 22.456 -NÚMERO DE ORDEM 036 - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA como abaixo se declara: SAIBAM todos quantos esta pública escritura virem que aos quatorze (14) dias do mês de janeiro do ano de mil novecentos e noventa e quatro (1994), nesta cidade de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul, neste QUARTO TABELIONATO, à Rua Sete de Setembro, número 253-A, compareceram, como OUTORGANTE VENDEDORA, RIEMKE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., firma com sede nesta cidade, na Rua Lobo da Costa, número 726, sala 802, inscrita no CGC-MF. sob número 89.033.468/0001-96, neste ato representada por seu sócio gerente, FERNANDO RESMINI RIEMKE, brasileiro, casado, arquiteto, portador da CI. RG.1004576078-SSP/RS., inscrito no CPF. sob nº 229.734.430-91, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Quinze de Novembro, 912, aptº 501; e, como OUTORGADO COMPRADOR, - CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA. ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL., autarquia federal, dotada de personalidade jurídica de direito público, com sede na Rua Guilherme Alves, 1.010, em Porto Alegre-RS., inscrito no CGC-MF. sob o número 92.695.79/0001-95, neste ato representado por seu bastante procurador, GERALDO THOLOZAN DIAS DA COSTA, brasileiro, viúvo, engenheiro agrônomo, portador da carteira de identidade RG. 8001140972-SSP/RS., residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Mal. Deodoro, número 1.694, conforme procuração outorgada nas notas do 5º Tabelionato de Porto Alegre-RS., no Livro 794, às fls. 034 em 30/12/93, cujo instrumento fica arquivado e registrado nestas notas, sob nº 4.973 no livro nº 31 de Registros Ordinários; os presentes todos brasileiros, reconhecidos e identificados pelos próprios por este Tabelionato e de cuja capacidade jurídica, dou fé. E, pela outorgante vendedora foi dito que, pela presente escritura e na melhor forma de direito vende ao outorgado comprador, livre e desembaracado de quaisquer ônus ou impostos e de ações reais e pessoais reipersecutórias, os imóveis assim descritos e caracterizados: A)- A SALA NÚMERO DUZENTOS E UM (201), do Edifício CENTRO PROFISSIONAL DOM PEDRO II, sob o número 930 da Rua Dom Pedro II, localizada

Bacharel DARIO MIGUEL LORENZI

Tabelião

Rua Sete de Setembro, 253-A e 255 — Fone: 22-2203

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, medindo 58,59m² de área privativa real, a qual correspondem 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 essa unidade uma fração ideal de 0,0716 do terreno onde assenta o edifício, tudo melhor descrito e caracterizado na MATRÍCULA Nº 33.388; B)- A SALA NÚMERO DUZENTOS E TRÊS (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, medindo 41,37m² de área privativa real, a qual correspondem 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 essa unidade uma fração ideal de 0,0505 do terreno onde assenta o edifício, tudo melhor descrito e caracterizado na MATRÍCULA Nº 33.388; imóveis esses havidos conforme R. 1/33.388, fls. 1, livro 2, RG. em 30 de março de 1992, no Segundo Ofício do Registro de Imóveis desta comarca; que, esta venda é feita pelo preço certo, total e ajustado de CR\$-3.823.244,06 (TRÊS MILHÕES OITOCENTOS E VINTE E TRÊS MIL DUZENTOS E QUARENTA E QUATRO CRUZEIROS REAIS E SEIS CENTAVOS), pagos da seguinte forma: CR\$-1.240.298.545,00 (Hum bilhão duzentos e quarenta milhões, duzentos e noventa e oito mil quinhentos e quarenta e cinco cruzeiros), moeda da época, em 24/07/1993; CR\$-404.703,34 (Quatrocentos e quatro mil setecentos e três cruzeiros reais e trinta e quatro centavos), em 24/08/1993; CR\$-525.860,79 (Quinhentos e vinte e cinco mil oitocentos e sessenta cruzeiros reais e setenta e nove centavos), em 24/09/1993; CR\$-680.570,47 (Seiscentos e oitenta mil quinhentos e setenta cruzeiros reais e quarenta e sete centavos), em 24/10/1993; e, neste ato, o saldo no valor de CR\$-971.810,92 (Novecentos e setenta e um mil oitocentos e dez cruzeiros reais e noventa e dois centavos), e que por isso, da totalidade do preço aqui

**TRASLADO**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PELOTAS
4.º TABELIONATO

recebido, dá plena, geral e irrevogável quitação; que desta forma cede e transfere ao outorgado comprador todos os direitos, domínio, posse, uso e ações que tinha e exercia sobre os imóveis ora vendidos, obrigando-se a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, por si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título e a responder pelos riscos da evicção. Pelo outorgado comprador foi dito que aceita esta escritura em todos os seus expressos termos. Certifico e dou fé que foram apresentados os documentos que vão a seguir transcritos e indicados e ficam arquivados nestas notas. CERTIFICO que, para fins de pagamento do imposto "inter-vivos", o imóvel descrito na letra "A" foi avaliado pela Prefeitura Municipal em CR\$-3.225.328.36, conforme Guia Informativa sob nº 4.783/93, em 10/12/1993, dou fé. CERTIFICO que, para fins de pagamento do imposto de transmissão "inter-vivos", o imóvel descrito na letra "B", foi avaliado pela Prefeitura Municipal em CR\$2.276.550.59, conforme Guia Informativa nº 4.388/93, em data de 10/12/1993, dou fé. CERTIFICO que a presente transação está isenta do pagamento de imposto de transmissão "inter-vivos", conforme despacho exarado nas competentes guias antes referidas, assinado por Alvanira Terezinha Pinto e Gilberto de Souza Caldeira-Diretor de Tributos, dou fé. Foi apresentada a certidão de ônus e de ações reais e pessoais reipersecutórias, expedida em 14 de janeiro de 1994, dou fé. Declara a vendedora expressamente, sob pena de responsabilidade civil e penal, que inexistem outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas aos imóveis e de outros ônus reais incidentes sobre os mesmos. Foi dispensada a apresentação e transcrição das certidões negativas fiscais da Prefeitura Municipal e SANEP, referentes aos imóveis objeto desta transação, responsabilizando-se as partes pela não apresentação. Declara a vendedora por seu representante legal sob pena de responsabilidade civil e penal, que os imóveis objeto da presente transação não fazem parte do Ativo Permanente da empresa, razão pela qual deixa de apresentar a "GND" do INSS e a Certidão Negativa de Tributos Federais, conforme

Bacharel DARIO MIGUEL LORENZI
Tabelião

Rua Sete de Setembro, 253-A e 255 — Fone: 22-2203

82902 Pag. 12 do Protocolo nº 1- J
Apresentado no dia 21 de fevereiro de 1994
o Oficial, Culachado

7155410
Registrado no Livro 2 fls. 1112 Nº 1/354092
Pelotas, 21 de fevereiro de 1994.
o Oficial, Culachado

disposições da legislação em vigor. EMITIDA DOI -
DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA CONFORME IN/SRF,
dou fé. E, assim me pediram lhes lavrasse esta
escritura que lhes sendo lida, acharam conforme,
aceitaram, outorgaram, ratificam, comigo, Bel. Dario
Miguel Lorenzi, tabelião, que a datilografei,
subscrevo e assino em público e raso. - EM TEMPO: o nº
correto do CGC-MF da adquirente é "92.695.790/0001-95"
e não como consta, dou fé. *[Assinatura]*

REGISTRO DE IMÓVEIS
2.º OFÍCIO
Bel. Eliana C. da S. F. Machado
Oficial Adjunto

EM TESTEMUNHO *[Assinatura]* DA VERDADE

PELOTAS, 14 DE JANEIRO DE 1994

[Assinatura]
Dr. Fernando Resmini Riemke

[Assinatura]
Geraldo Tholozan Dias da Costa Dr.

[Assinatura]
Bel. Dario Miguel Lorenzi

4º Tabelião

Emolumentos: CR\$-37.950,00

35409

MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA - PELOTAS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Eliana

PELOTAS, 21 de fevereiro de 1994

FLS.

MATRÍCULA

1

35409

IMÓVEL: - A SALA NÚMERO DUZENTOS E UM (201), 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 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 de escadas, hall de circulação, poço de elevadores e a sala de número 203; 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 Antonio Julio de Mello; e, ao oeste, com a rua General Osório, medindo 58,59m² de área privativa real, a qual correspondem 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 essa unidade uma fração ideal de 0,0716 do terreno onde assenta o edifício. O TERRENO onde assenta a construção mede 11,75 metros de frente oeste pela rua General Osório, por 15,65 metros de extensão da frente ao fundo, a leste, onde tem meação com José Anibal M. da Costa, fazendo esquina ao sul com a rua Dom Pedro II e confrontando-se pela divisa norte com imóvel de Antonio Julio de Mello.

PROPRIETÁRIA: - RIEMKE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., firma com sede nesta cidade, na rua Lobo da Costa, nº 726, sala 802, inscrita no CGC sob nº 89.033.468/0001-96.

REGISTRO ANTERIOR: - Número 1/33.388, fls. 1 do Livro 2, deste Cartório, em 30 de março de 1992.

A Oficiala Ajudante: *Eliana C. da S. F. Machado* CR\$1.104,00
(Eliana C. da S. F. Machado)

R. 1/35409, em 21 de fevereiro de 1994.

TÍTULO: - Compra e venda.

TRANSMITENTE: - RIEMKE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., firma com sede nesta cidade, na rua Lobo da Costa, nº 726, sala 802, inscrita no CGC sob nº 89.033.468/0001-96, representada por seu sócio gerente,

CONTINUA NO VERSO



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA - PELOTAS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS
1

MATRÍCULA
35409

Fernando Resmini Riemke.

ADQUIRENTE(S):- CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia federal, dotada de personalidade jurídica de direito público, com sede na rua Guilherme Alves, número 1.010, em Porto Alegre-RS., inscrito no CGC sob número 92.695.790/0001-95, representado por seu bastante procurador, Geraldo Tholozan Dias da Costa.

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 14 de janeiro de 1994, lavrada no 49 Tabelionato desta cidade, protocolada sob número 82.902 em data de hoje.

VALOR:- CR\$3.823.244,06, conjuntamente com outro imóvel, pagos da seguinte forma: CR\$1.240.298.545,00, moeda da época, em 24/07/1993; CR\$404.703,34, em 24/08/1993; CR\$525.860,79, em 24/09/1993; CR\$680.570,47, em 24/10/1993; e, no ato da assinatura da escritura, o saldo no valor de CR\$971.810,92 e, que por isso da totalidade do preço aqui recebido, a transmitente dá plena, geral e irrevogável quitação.

VALOR FISCAL:- CR\$3.225.328,36.

CONDICÕES:- As constantes da escritura.

Registrado por: *Eliana C. da S. F. Machado* CR\$18.371,00
(Eliana C. da S. F. Machado - Oficiala Ajudante)

- AUTENTICAÇÃO DE FOTOCÓPIA -

Certifico que a presente fotocópia é cópia fiel do original.

Dou fé que o referido é verdade.

Pelotas, 21^{te} FEV 1994 de 19

E. Machado

REGISTRO DE IMÓVEIS
2.º OFÍCIO
Bel. Eliana C. da S. F. Machado
Oficial Ajudante

CONTINUA A FICHA N.º



PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

Data: 04/03/2024
Hora: 10:01

Guia de Arrecadação.

Contribuinte / Endereço

CPF/CNPJ: 571.779.020-15 - ADRIANE POWER DE OLIVEIRA HOMEM (59336)

Inscrição Municipal: 2053993

Endereço: RUA FELIX XAVIER DA CUNHA 260

1) Jan/2024 IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Parcela	Vencimento	Principal	Correção	Juros	Multa	Desconto	Total
1	10/01/2024	226,13	0,00	4,60	45,23	0,00	275,96
2	12/02/2024	226,13	0,00	2,11	20,89	0,00	249,13
3	11/03/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
4	10/04/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
5	10/05/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
6	10/06/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
7	10/07/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
8	12/08/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
9	10/09/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
10	10/10/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13

Documento	Pagamento Até	Taxa de Expediente	Valor Emitido	Autenticação Mecânica
11530010	11/03/2024	0,00	2.334,13	

816900000232 341332452026 403110000011 153001009932



PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

Pagamento Até
11/03/2024
Nº da Parcela
Nº do Documento
11530010
Valor Principal
2.261,30
+ Multa + Juros + Correção
72,83
- (Descontos + Abatimentos)
0,00
+ Taxa de Expediente
0,00
= Total a Pagar
2.334,13

Contribuinte / Endereço

CPF/CNPJ: 571.779.020-15 - ADRIANE POWER DE OLIVEIRA HOMEM (59336)

Inscrição Municipal: 2053993

Endereço: RUA FELIX XAVIER DA CUNHA 260

Instruções:

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

Local de Pagamento

BANCO DO BRASIL, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, BANRISUL E LOTÉRICAS

816900000232 341332452026 403110000011 153001009932



ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)



Tipo: MÚLTIPLA MENSAL
Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: SP70615353
RNP: 2619136474
Empresa: NENHUMA EMPRESA
Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO
Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.Reg.:

Contratante

Nome: (ART Múltipla)
Endereço:
Cidade:
Bairro:
Telefone:
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF:

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:
Endereço da Obra/Serviço:
Cidade: INDETERMINADO
Bairro:
Finalidade: COMERCIAL
Vlr Contrato(R\$): 0,00
Data Início: 01/05/2026
Prev.Fim: 31/05/2026
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF: ID
Honorários(R\$): 0,00
Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	10,00	UN
Vistoria	Bens Imóveis	10,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 07/05/2026

Local e Data

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ALEKSANDRO DE CARVALHO

Profissional

De acordo

ART MULTIPLA

Contratante

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



Contratado

Nr.Carteira: SP70615353	Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO	E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.RNP: 2619136474	Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.: 0

Contratante

Nome: (ART Múltipla)	E-mail:	
Endereço:	Telefone:	CPF/CNPJ:
Cidade:	Bairro:	CEP: 0 UF:

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

Contratante: CREA-RS CNPJ/CPF:92695790000195
Endereço: SÃO LUÍS,77-SANTANA-90620170-Porto Alegre
Início: 07/01/2026 Término: 10/05/2026 N° Contrato: 000010785-7R\$ 3 Valor contrato(R\$): 3.050,00

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima Profissional	De acordo Contratante
-------------------------	---	---

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL COMERCIAL – RUA DOM PEDRO II, 930, CENTRO – PELOTAS – RIO GRANDE DO SUL

Solicitante:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Interessado:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Proprietário do Imóvel:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Finalidade da Avaliação:	Avaliação de Compra e Venda
Valor de Compra e Venda	R\$ 96.928,00 (Noventa e seis mil, novecentos e vinte e oito reais)

EMPRESA RESPONSÁVEL POR ESTE LAUDO	
Razão Social:	Carvalho Lira Engenharia Ltda - ME
CNPJ:	39.422.237/0001-04
CREA-RS:	5070615353/D-SP
Endereço:	Rua do Parque, 153 – casa 01 – Parque Villa Flores Sumaré – São Paulo – 13.175-660
Contato:	Telefone: (19) 99870-6310 E-mail: aleksandro.eng@gmail.com

EQUIPE TÉCNICA		
TÉCNICO	FORMAÇÃO E REGISTRO PROFISSIONAL	RESPONSABILIDADE NO LAUDO
Aleksandro de Carvalho	Engenheiro Civil CREA-RS nº 5070615353/D-SP	Responsável Técnico

15/05/2026

SUMÁRIO

1.	Identificação das partes	3
1.1	Solicitante	3
1.2	Interessado	3
1.3	Proprietário	3
2.	Objetivo da avaliação	4
3.	Finalidade da avaliação	4
4.	Objeto da avaliação	4
4.1	Tipo do bem	4
4.2	Descrição do bem	4
4.3	Ocupante do imóvel	4
5.	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	4
6.	Documentação utilizada para a avaliação	6
7.	Identificação e caracterização do imóvel avaliando	6
7.1	Caracterização da região	6
7.1.1	Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando	6
7.1.2	Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando	7
7.2	Imóvel avaliando	8
8.	Diagnóstico de mercado	9
9.	Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	9
9.1.	Imóvel – Sala 202	10
9.1.2.	Determinação do valor – Sala 202	10
10.	Especificação da avaliação	11
10.1.	Imóvel – Sala 202	11
11.	Resultado da avaliação	13
12.	Termo de encerramento	14
	ANEXO I – Relatório Fotográfico	15
	ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais	21
	ANEXO III – Modelo de Regressão Linear	26
	ANEXO V – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 202	33
	ANEXO VI – Documentação do Imóvel Avaliando	35
	ANEXO VII – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	49

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.2 Interessado

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.3 Proprietário

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

2. Objetivo da avaliação

Determinação de valor de mercado de compra e venda de sala comercial localizada na cidade de Pelotas - RS.

3. Finalidade da avaliação

Avaliação de Compra e Venda.

4. Objeto da avaliação

4.1 Tipo do bem

Sala Comercial – Outros;

4.2 Descrição do bem

Imóvel comercial, sala, com área privativa de 42,17m², localizada na Rua Dom Pedro II, 930, centro, Pelotas - RS, CEP: 96010-300;

IMÓVEL	ÁREA TOTAL
SALA 202	42,17m ²

4.3 Ocupante do imóvel

Desocupado;

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- Entende-se por **valor de Compra e Venda de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

- É consignado que o laudo se fundamenta 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);
- Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas;
- Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico;
- O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.
- O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo;
- O profissional não tem, ou contempla ter, interesse algum no bem objeto deste laudo;
- O profissional não auferirá qualquer vantagem em relação à matéria envolvida neste laudo;

6. Documentação utilizada para a avaliação

Para a elaboração deste laudo foi utilizada a seguinte documentação:

- Contratos de Compra e Venda do imóvel;
- Matrículas nº 34.958 - Livro 2 – Registro de Imóveis da 2ª Zona - Pelotas – RS, datada em 14/07/1999 e 22/06/1999; - SALA 202
- Declaração cadastral;
- Certidão do imóvel;
- Guia de Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis Intervivos
- IPTU 2024;

7. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

7.1 Caracterização da região

O Município de Pelotas, localizado no estado do Rio Grande do Sul, possui uma superfície aproximada de 1.608,78 km² e estimava-se que, em 2022, a população do município era de cerca de 325.685 pessoas (Fonte: IBGE Cidades, 2022).

Código IBGE: 4314407

Estado: Rio Grande do Sul

Região: Sul

O município de Pelotas tem como pilares da sua economia: serviços, comércio, agronegócios, indústria alimentícia. Tendo densidade populacional de 202,44hab/km² (IBGE – 2022);

7.1.1 Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando

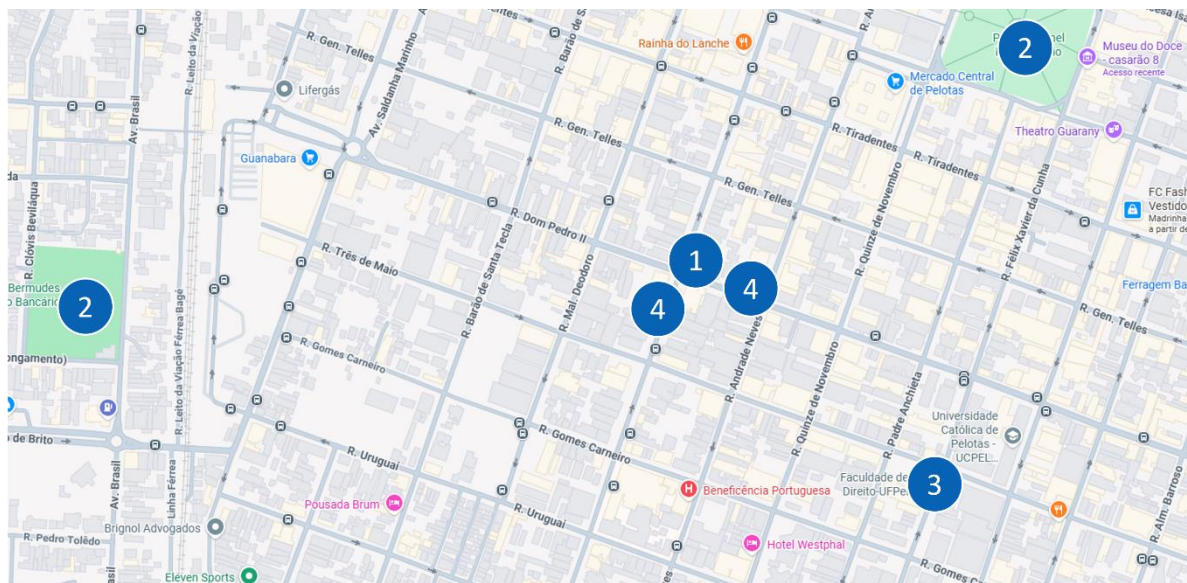
O imóvel encontra-se localizado na área central do município, tendo influência para zonas relacionadas a prestação de serviços diversos e comércios, além da região apresentar infraestrutura urbana consolidada e privilegiada.

A oferta de transporte público é considerada satisfatória, com circulação de diversas linhas de ônibus urbanos nas proximidades, favorecendo o acesso às principais vias da cidade, mobilidade e acesso ao imóvel.

7.1.2 Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando

O imóvel é servido pelos seguintes serviços e infraestrutura:

- Pavimentação asfáltica;
- Transporte coletivo (ônibus);
- Coleta de resíduos sólidos;
- Sistema de distribuição de água potável;
- Sistema de coleta de esgoto sanitário;
- Sistema de distribuição de energia elétrica;
- Sistema de iluminação pública;
- Sistema de telefone;
- Sistema de comunicação e TV;
- Sistema de cabeamento para transmissão de dados;
- Equipamento público de saúde;
- Equipamento público religioso;
- Equipamento público de ensino;
- Equipamento público de lazer.



- Legenda:
- 1 Imóvel Avaliando
 - 2 Equipamento público de lazer
 - 3 Equipamento Público de ensino
 - 4 Equipamento público de transporte

Figura 1 – Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

Fonte: Google Maps (adaptado pelo Responsável Técnico)

7.2 Imóvel avaliando

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 30 de abril de 2026, quando foi possível identificar que o mesmo encontra-se desocupado, como pode ser observado nos relatórios fotográficos em anexo.

A construção conta em sua fachada padrão de acabamento normal.

Imóvel comercial

Tipo do imóvel: **Sala Comercial – nº 202**

Documento: **Matrículas nº 34.958 - Livro 2 – Registro de Imóveis da 2ª Zona - Pelotas – RS, datada em 14/07/1999 e 22/06/1999; - SALA 202**

Endereço: **Rua Dom Pedro II, 930, centro, Pelotas - RS, CEP: 96010-300**

Bairro: **Centro**

Município/Estado: **Pelotas - RS**

CEP: **96010-300**

Coordenadas: **-31.772593856073346, -52.345288252109945**

Área construída privativa: **42,17m²**

Para as áreas internas secas, contém pisos cerâmicos e paredes com pintura latéx simples; nas áreas molhadas, possui pisos e revestimentos cerâmicos (até o teto). Esquadrias compostas por elementos de ferro, já as portas são de madeira e divisórias em PVC.

8. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias, jornais locais e visitas in loco, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade elevada na cidade.

Pelo fato de o imóvel estar localizado em uma área comercial atrativa, dado o grande fluxo de pessoas, o seu valor de mercado é alto. Diante desta informação é possível atribuir as seguintes características mercadológicas:

- a) liquidez: considerada normal, compatível com imóveis de características semelhantes na região;
- b) desempenho de mercado: classificado como normal, sem evidência de aquecimento ou retração atípica;
- c) número de ofertas: elevado, indicando ampla disponibilidade de imóveis comparáveis no mercado;
- d) absorção pelo mercado: reduzida, com ritmo de comercialização mais lento frente ao volume de ofertas disponíveis;
- e) Dificuldade para negociação do bem: influenciada pelo estado de conservação do imóvel, pelas condições do condomínio, bem como pela defasagem em relação à contemporaneidade arquitetônica, fatores que impactam negativamente a atratividade junto aos potenciais adquirentes.

9. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

9.1. Imóvel – Sala 202

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **inferência estatística**, com adoção de **modelo de regressão linear**.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **30** elementos amostrais, dos quais **23** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de compra e venda de salas comerciais localizadas na cidade de Pelotas, contemplando o período de **30 de abril a 05 de maio**. As informações gerais sobre a pesquisa de dados utilizada encontram-se no Anexo II.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no Anexo III.

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

NOME DA VARIÁVEL	DESCRIÇÃO
ÁREA CONSTRUÍDA	Variável independente quantitativa , que informa a área construída de cada elemento;
PADRÃO CONSTRUTIVO CUB	Variável independente qualitativa , que caracteriza o padrão construtivo, estado de conservação e idade aparente de cada elemento, levando em consideração os fatores desvalorizantes, conforme tabela do SINDUSCON-RS;
RENDA PER CAPITA IBGE 2010	Variável independente proxy de macro localização construída com base nos índices fiscais do IBGE
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Variável dependente , representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área construída;

9.1.2. Determinação do valor – Sala 202

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA PRIVATIVA (m²)
42,17

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		
MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
R\$ 2.123,02/m²	R\$ 2.298,50/m²	R\$ 2.473,98/m²
R\$ 89.527,72	R\$ 96.927,72	R\$ 104.327,73
AMPLITUDE: 15,26%		

Campo de arbítrio:

42,17 m²	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
VALOR UNITÁRIO	R\$ 2.123,02/m²	R\$ 2.298,50/m²	R\$ 2.473,98/m²
VALOR TOTAL	R\$ 89.527,72	R\$ 96.927,72	R\$ 104.327,73
AMPLITUDE	-15,00%	-	15,00%

Intervalo de valores admissíveis:

MÍNIMO	MÁXIMO
R\$ 72.697,49	R\$ 121.157,95
VALOR CALCULADO: R\$ 96.927,72	

10. Especificação da avaliação

10.1. Imóvel – Sala 202

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **14** pontos, sendo que nos itens 1, 4 e 6 foram atingidos Grau III, nos itens 2 e 3 Grau II e no item 5 Grau I. Portanto, este trabalho apresenta:

GRAU DE
FUNDAMENTAÇÃO

I

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **15,26%**. Logo, este trabalho apresenta:

GRAU DE
PRECISÃO

III

A tabela demonstrativa das pontuações atingidas para os graus de fundamentação e precisão são apresentadas no Anexo III.

11. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor de mercado:

VALOR COMPRA E VENDA – SALA 202	
R\$ 96.928,00	NOVENTA E SEIS MIL, NOVECENTOS E VINTE E OITO REAIS

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

ALEKSANDRO DE
CARVALHO:42204066893

Assinado digitalmente por ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893
ND: C=BR, CN=ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893, O=ICP-
Brasil, OU=presencial
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.06.28 18:31:54-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1

12. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **51 (cinquenta e uma)** folhas impressas apenas no anverso, sendo esta assinada e as demais rubricadas, contando com os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório Fotográfico;

Anexo II – Tabela de Dados Amostrais;

Anexo III – Modelo de Regressão;

Anexo IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 202;

Anexo V – Documentação do Imóvel Avaliando;

Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Pelotas - RS, 15 de maio de 2026.

Responsável técnico:

Aleksandro de Carvalho

Engenheiro Civil

CREA-RS nº 5070615353/D-SP

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Fachada frontal do imóvel – Rua Dom Pedro II

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

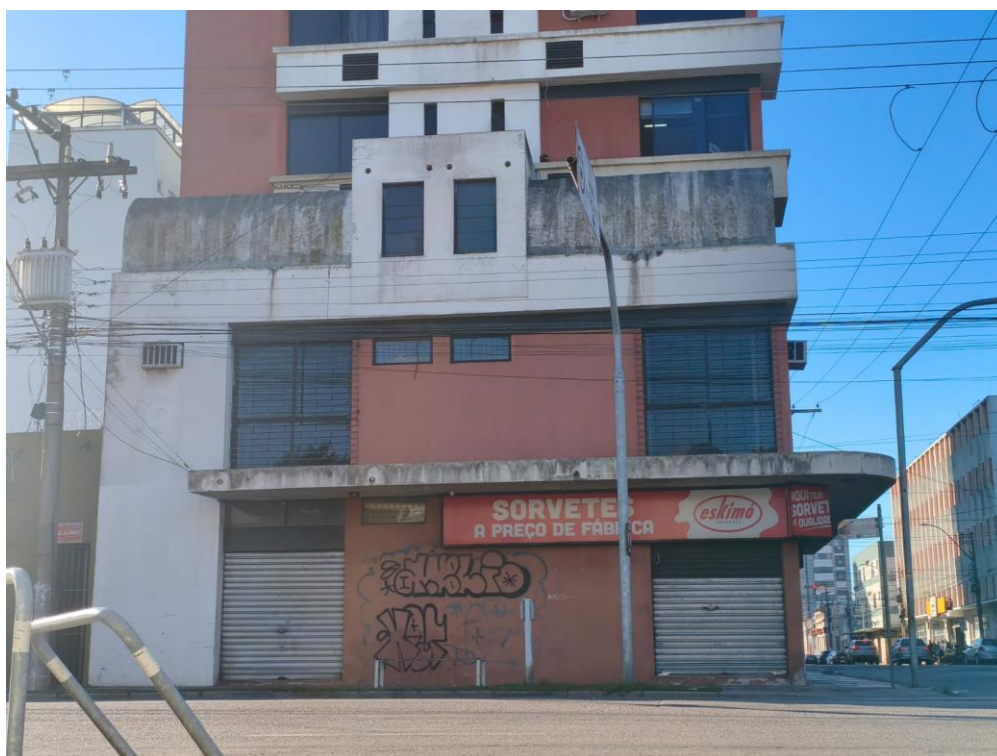


Foto 2: Fachada frontal do imóvel – Rua Osório

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 3: Entrada

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

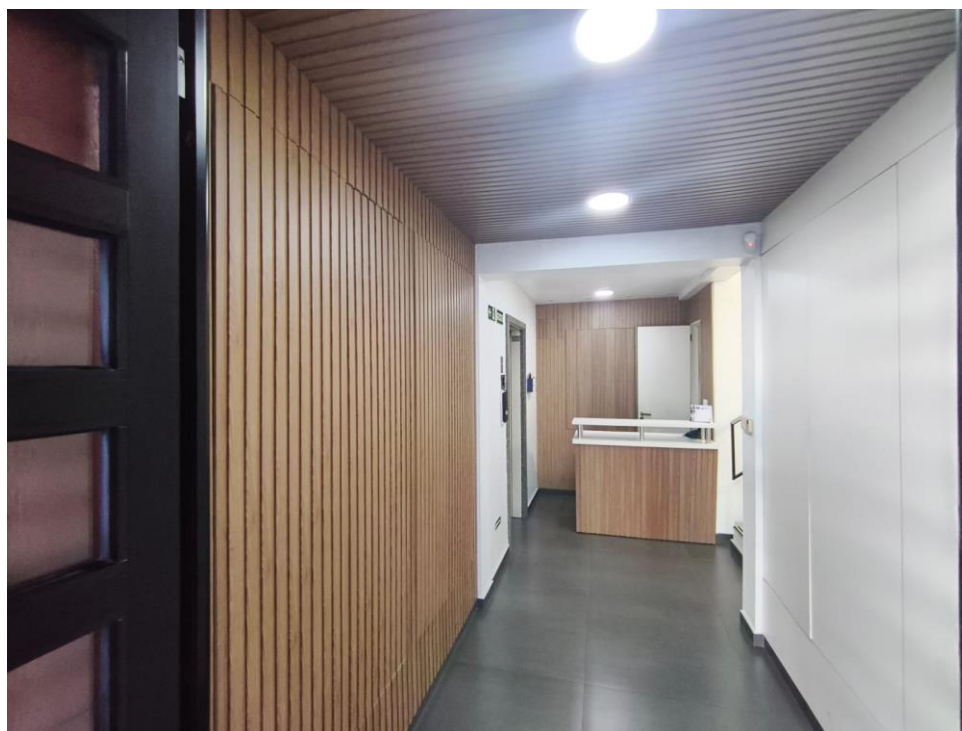


Foto 4: Recepção

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 5: Elevador

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

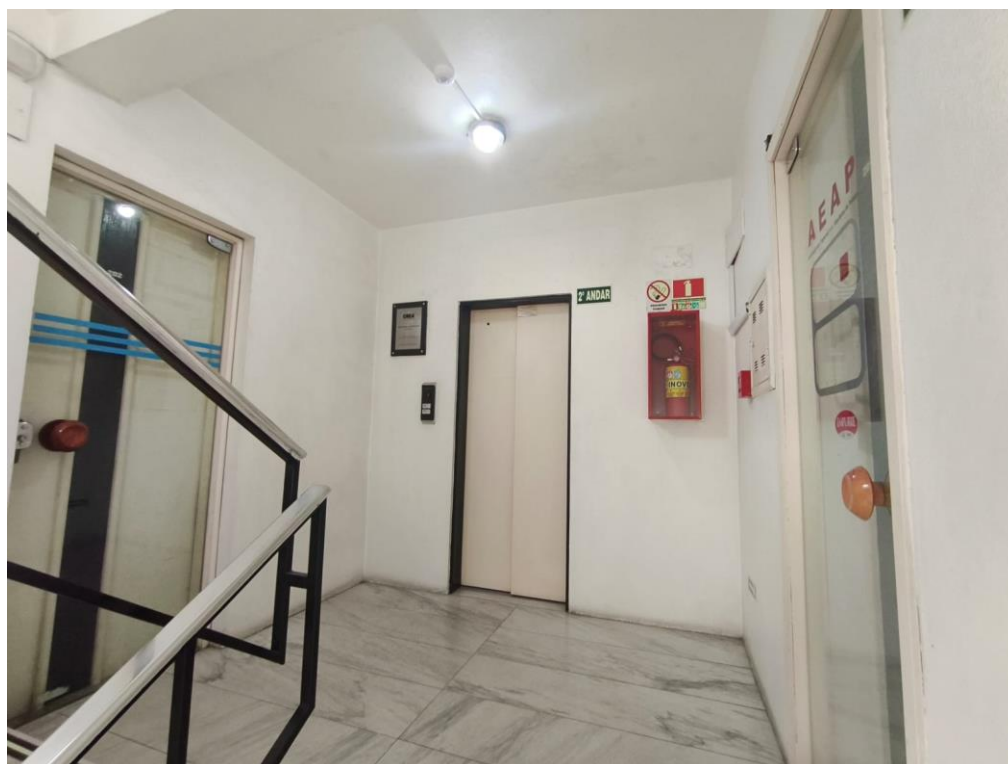


Foto 6: Acesso à sala

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

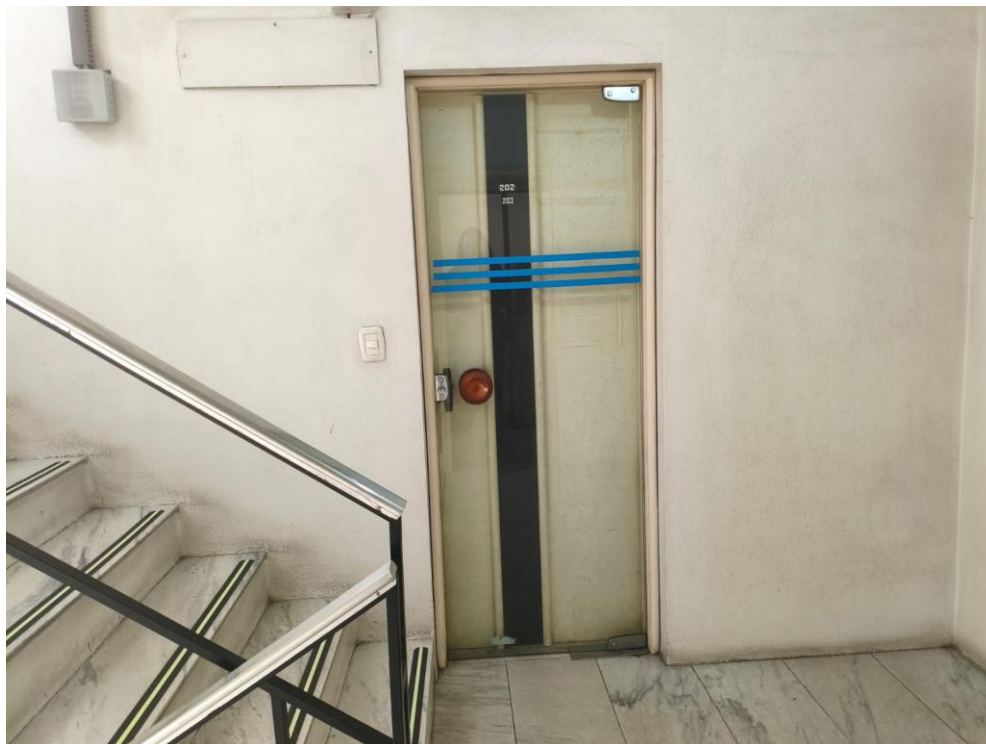


Foto 7: Entrada – salas 202 e 203
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 8: Sala 202 e 2023 interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 9: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

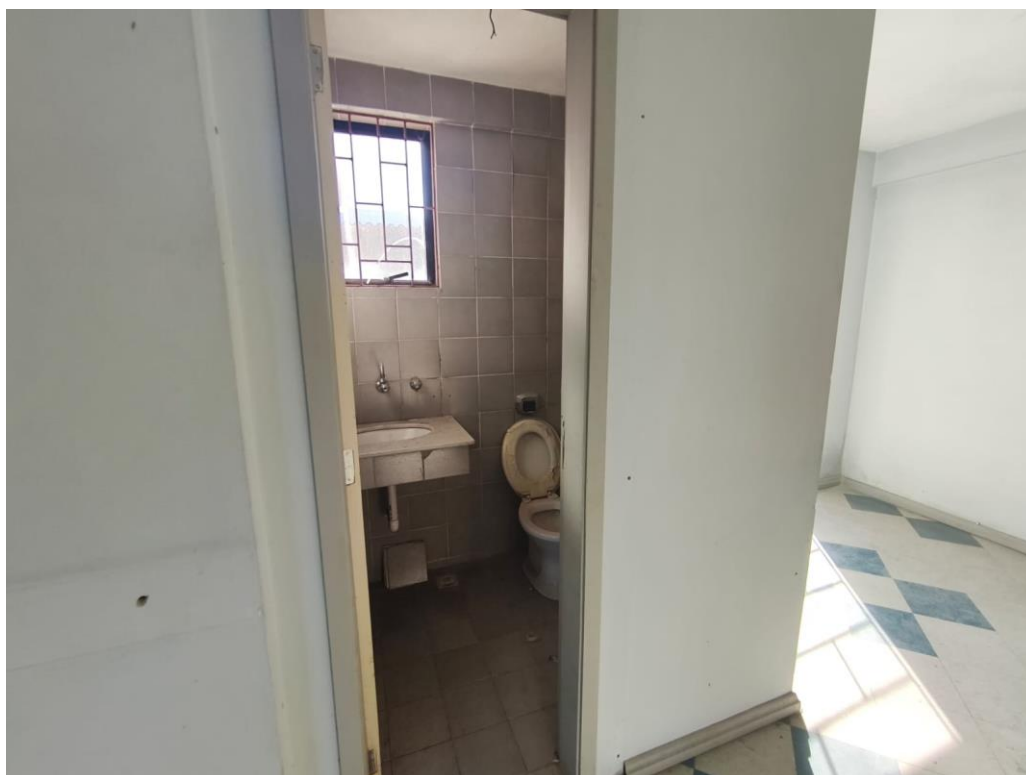


Foto 10: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDIA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
1	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 120.000,00	59,00	R\$ 2.877,10	R\$ 2.750,84	R\$ 1.932,20
2	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Edifício Patio Leones, Rua Felix da cunha	Exclusive Sul Melhores Imóveis	(53) 3010-3200	R\$ 305.000,00	82,95	R\$ 3.188,86	R\$ 3.121,46	R\$ 3.493,07
3	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 60.000,00	37,00	R\$ 2.732,27	R\$ 2.750,84	R\$ 1.540,54
4	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 100.000,00	78,00	R\$ 2.899,72	R\$ 2.750,84	R\$ 1.217,95
5	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 80.000,00	30,00	R\$ 2.781,65	R\$ 2.750,84	R\$ 2.533,33
6	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 195.000,00	36,00	R\$ 3.035,29	R\$ 2.750,84	R\$ 5.145,83
7	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Parque Una - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 249.000,00	30,00	R\$ 3.119,92	R\$ 1.193,78	R\$ 7.885,00
8	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 160.000,00	55,00	R\$ 2.921,84	R\$ 2.750,84	R\$ 2.763,64
9	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	rua ismael soares n, Centro, Pelotas	Rafael Alsina Negócios Imobiliários	(53) 98142-1585	R\$ 99.000,00	65,00	R\$ 2.830,37	R\$ 4.553,36	R\$ 1.446,92
10	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 200.000,00	54,00	R\$ 3.058,76	R\$ 2.750,84	R\$ 3.518,52
11	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 128.000,00	40,00	R\$ 2.830,37	R\$ 2.750,84	R\$ 3.040,00
12	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 110.000,00	42,00	R\$ 2.806,26	R\$ 2.750,84	R\$ 2.488,10
13	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 130.000,00	37,00	R\$ 2.830,37	R\$ 2.750,84	R\$ 3.337,84
14	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 145.000,00	52,00	R\$ 2.853,98	R\$ 2.750,84	R\$ 2.649,04
15	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua 15 de Novembro 607, Centro, Pelotas	AS Imóveis	(53) 98406-1816	R\$ 180.000,00	47,00	R\$ 3.058,76	R\$ 2.391,03	R\$ 3.638,30
16	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 80.000,00	31,00	R\$ 2.781,65	R\$ 2.750,84	R\$ 2.451,61
17	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 160.000,00	40,00	R\$ 2.921,84	R\$ 2.750,84	R\$ 3.800,00

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDIA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
18	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Galeria Firenze, Centro	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 160.000,00	32,00	R\$ 2.899,72	R\$ 3.121,46	R\$ 4.750,00
19	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 115.000,00	45,00	R\$ 2.830,37	R\$ 2.750,84	R\$ 2.427,78
20	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	rua Dr. Cassiano nº165, Centro, Pelotas	Rafael Alsina Negócios Imobiliários	(53) 98142-1585	R\$ 86.000,00	30,00	R\$ 2.806,26	R\$ 2.513,79	R\$ 2.723,33
21	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Galeria Antunes Maciel - Centro - Pelotas	Auxiliadora Predial - Garopaba	(48) 98824-6729	R\$ 220.000,00	49,00	R\$ 3.104,10	R\$ 3.121,46	R\$ 4.265,31
22	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua 15 de Novembro 607, Centro, Pelotas	AS Imóveis	(53) 98406-1816	R\$ 160.000,00	40,00	R\$ 2.877,10	R\$ 2.391,03	R\$ 3.800,00
23	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Três De Maio, Centro, Pelotas	INOVA PLATAFORMA DE INTEGRAÇÃO LTDA	(31) 99883-8137	R\$ 220.000,00	54,00	R\$ 3.058,76	R\$ 2.451,32	R\$ 3.870,37
24	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Padre Anchieta, 2105 - Centro - Pelot	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 120.000,00	48,00	R\$ 2.781,65	R\$ 2.866,42	R\$ 2.375,00
25	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Félix Xavier da Cunha, 703 - Centro -	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 375.000,00	150,00	R\$ 3.166,42	R\$ 3.121,46	R\$ 2.375,00
26	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Três de Maio, 711 - Centro - Pelotas/F	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 350.000,00	125,00	R\$ 3.143,44	R\$ 1.865,14	R\$ 2.660,00
27	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua General Neto, 55 - Centro - Pelotas/R	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 470.000,00	105,00	R\$ 3.188,86	R\$ 1.540,08	R\$ 4.252,38
28	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Gonçalves Chaves, 65 - Centro - Pelc	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 160.000,00	66,69	R\$ 2.899,72	R\$ 2.606,82	R\$ 2.279,20
29	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Quinze de Novembro, 563 - Centro - F	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 220.000,00	65,00	R\$ 3.058,76	R\$ 1.949,86	R\$ 3.215,38
30	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Quinze de Novembro, 771 - Centro - F	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 266.000,00	61,73	R\$ 3.104,10	R\$ 2.939,59	R\$ 4.093,63

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
1	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-59-m/SA0569-PSC?from=sale
2	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Edifício Patio Leones, Rua Felix da cunha	https://www.exclusivesul.com.br/imovel/venda-sala-comercial-centro-pelotas/1255
3	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-37-m/SA0191-PSC?from=sale
4	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-78-m/SA0573-PSC?from=sale
5	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-30-m/SA0013-PSC?from=sale
6	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-36-m/SA0127-PSC?from=sale
7	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Parque Una - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-30-m/SA0577-PSC?from=sale
8	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-55-m/SA0489-PSC?from=sale
9	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	rua ismael soares n, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salas-comerciais-proximo-ao-calcadiao-3015419906.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2
10	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-54-m/SA0554-PSC?from=sale
11	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-40-m/SA0562-PSC?from=sale
12	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-42-m/SA0540-PSC?from=sale
13	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-37-m/SA0565-PSC?from=sale
14	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-52-m/SA0536-PSC?from=sale
15	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua 15 de Novembro 607, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-para-venda-em-pelotas-centro-1-3030714414.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=3
16	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-31-m/SA0512-PSC?from=sale
17	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-40-m/SA0318-PSC?from=sale

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
18	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Galeria Firenze, Centro	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-32-m/SA0559-PSC?from=sale
19	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-45-m/SA0021-PSC?from=sale
20	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	rua Dr. Cassiano nº165, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-central-pelotas-rs-3006368547.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5
21	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Galeria Antunes Maciel - Centro - Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-no-centro-de-pelotas-rs-3001117793.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6
22	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua 15 de Novembro 607, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-para-venda-em-pelotas-centro-1-3000035793.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7
23	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Três De Maio, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-conjunto-a-venda-em-pelotas-no-bairro-centro-3026907805.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=9
24	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Padre Anchieta, 2105 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda-e-locacao/pelotas/rs/centro/SA0263_UPIMOV
25	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Félix Xavier da Cunha, 703 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda/pelotas/rs/centro/SA0245_UPIMOV
26	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Três de Maio, 711 - Centro - Pelotas/F	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda-e-locacao/pelotas/rs/centro/SA0373_UPIMOV
27	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua General Neto, 55 - Centro - Pelotas/R	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda/pelotas/rs/centro/SA0427_UPIMOV
28	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Gonçalves Chaves, 65 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda-e-locacao/pelotas/rs/centro/SA0044_UPIMOV
29	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Quinze de Novembro, 563 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda-e-locacao/pelotas/rs/centro/SA0321_UPIMOV
30	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Quinze de Novembro, 771 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda/pelotas/rs/centro/SA0426_UPIMOV

ANEXO III – Modelo de Regressão Linear

Modelo:

SALA PELOTAS – SALA 202

Data de Referência:

terça-feira, 5 de maio de 2026

Dados para a projeção de valores:

- Area Construída = 42,17
- Padrão construtivo - CUB = 2.781,65
- Índice Fiscal IBGE 2010 = 2.750,84

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (7,63%) = 2.123,02
- Médio = 2.298,50
- Máximo (7,63%) = 2.473,98

•Valor Total

- Mínimo = 89.527,72
- Médio = 96.927,72
- Máximo = 104.327,73

•Intervalo Predição

- Mínimo = 72.697,49
- Máximo = 121.157,95
- Mínimo (25,00%) = 1.723,91
- Máximo (25,00%) = 2.873,08

•

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 1.953,72
- RL Máximo = 2.643,27

Relatório Estatístico – Sala 202

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Aleksandro de Carvalho
Modelo:	SALA PELOTAS – SALA202
Data do modelo:	terça-feira, 5 de maio de 2026
Tipologia:	Escritórios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	23

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo - CUB	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Básico)	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Indice Fiscal IBGE 2010	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos indices fiscais da PGV do município	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area Construída	30,00	82,95	52,95	47,32
Padrão construtivo - CUB	2.732,27	3.188,86	456,59	2.915,80
Indice Fiscal IBGE 2010	2.391,03	3.121,46	730,43	2.751,53
Valor unitário	1.217,95	5.145,83	3.927,88	3.139,23

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9186465 / 0,9186465
Coeficiente de determinação:	0,8439113
Fisher - Snedecor:	34,24
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	17443989,334	3	5814663,111	34,242
Não Explicada	3226416,466	19	169811,393	
Total	20670405,800	22		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $+31479,56234 - 53,99885942 * \text{Area Construída} - 70730128,66 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB} - 4061699,12 / \text{Índice Fiscal IBGE 2010}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	x	-7,27	0,00
Padrão construtivo - CUB	1/x	-9,76	0,00
Índice Fiscal IBGE 2010	1/x	-1,21	23,98
Valor unitário	y	10,84	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0,00	-0,57	-0,19	-0,17
Padrão construtivo - CUB	x2	-0,57	0,00	0,17	-0,64
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	-0,19	0,17	0,00	-0,14
Valor unitário	y	-0,17	-0,64	-0,14	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0,00	0,90	0,29	0,86
Padrão construtivo - CUB	x2	0,90	0,00	0,22	0,91
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	0,29	0,22	0,00	0,27
Valor unitário	y	0,86	0,91	0,27	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	3.493,07	3.518,76	-25,69	-0,7354%	-0,062338	0,00113900
3	1.540,54	2.118,13	-577,59	-37,4925%	-1,401632	0,10576700
4	1.217,95	1.399,07	-181,12	-14,8706%	-0,439515	0,04286100
5	2.533,33	2.955,67	-422,34	-16,6712%	-1,024883	0,04264600
6	5.145,83	4.756,48	389,35	7,5663%	0,944838	0,07137500
8	2.763,64	2.825,70	-62,06	-2,2457%	-0,150605	0,00038000
10	3.518,52	3.963,30	-444,78	-12,6412%	-1,079353	0,03768600
11	3.040,00	2.853,37	186,63	6,1393%	0,452904	0,00389500
12	2.488,10	2.530,67	-42,57	-1,7109%	-0,103303	0,00025300
13	3.337,84	3.015,36	322,48	9,6613%	0,782556	0,01307800
14	2.649,04	2.412,11	236,93	8,9439%	0,574955	0,00738700
15	3.638,30	4.119,10	-480,80	-13,2150%	-1,166761	0,25647000
16	2.451,61	2.901,67	-450,06	-18,3576%	-1,092154	0,04576000
17	3.800,00	3.635,68	164,32	4,3241%	0,398745	0,00297700
18	4.750,00	4.058,33	691,67	14,5615%	1,678486	0,35967500
19	2.427,78	2.583,37	-155,59	-6,4088%	-0,377576	0,00275800
20	2.723,33	3.039,42	-316,09	-11,6067%	-0,767054	0,03205800
21	4.265,31	4.746,37	-481,06	-11,2783%	-1,167381	0,18859500
22	3.800,00	3.037,06	762,94	20,0774%	1,851435	0,31583500
23	3.870,37	3.782,89	87,48	2,2603%	0,212291	0,00499300
24	2.375,00	2.043,22	331,78	13,9696%	0,805125	0,03327800
28	2.279,20	1.928,22	350,98	15,3993%	0,851727	0,06022800
30	4.093,63	3.978,46	115,17	2,8135%	0,279494	0,00452300

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

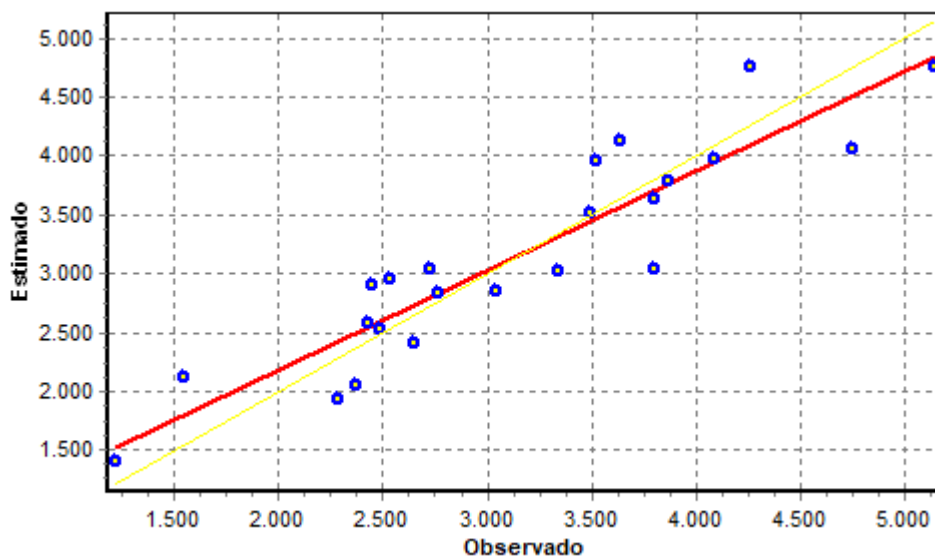
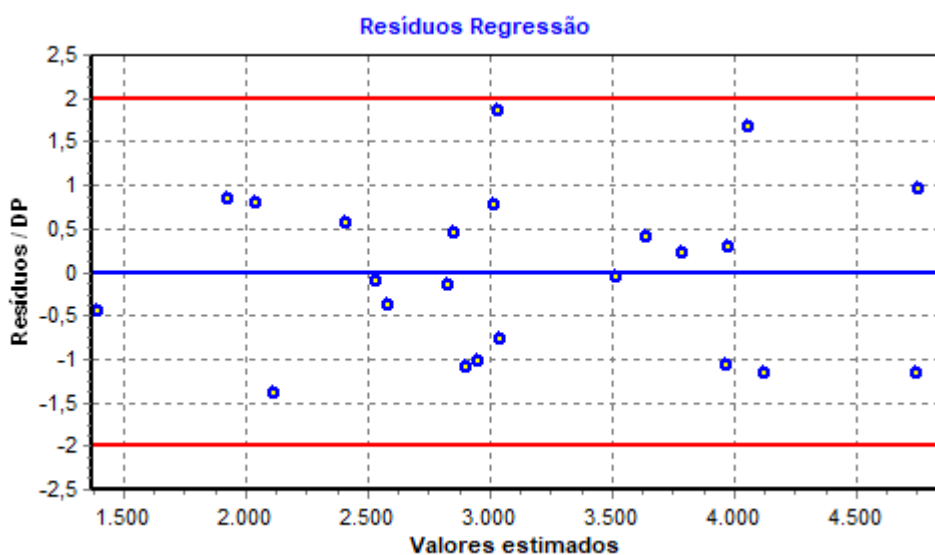
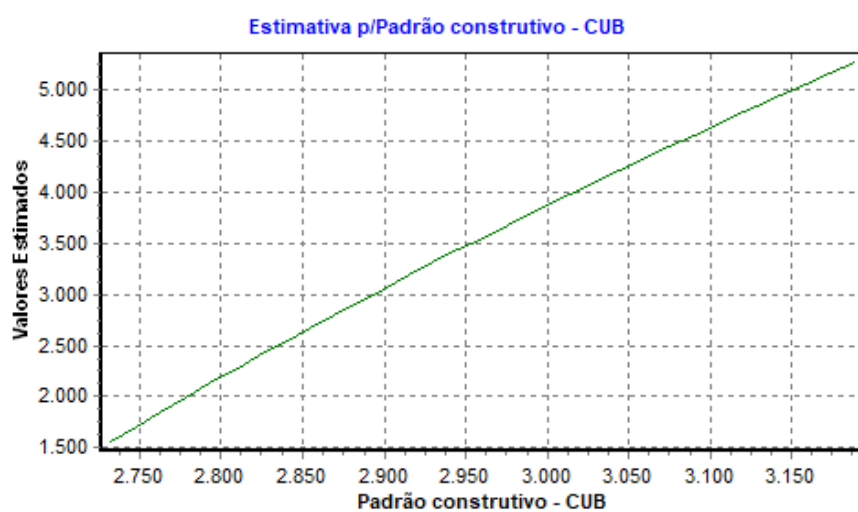
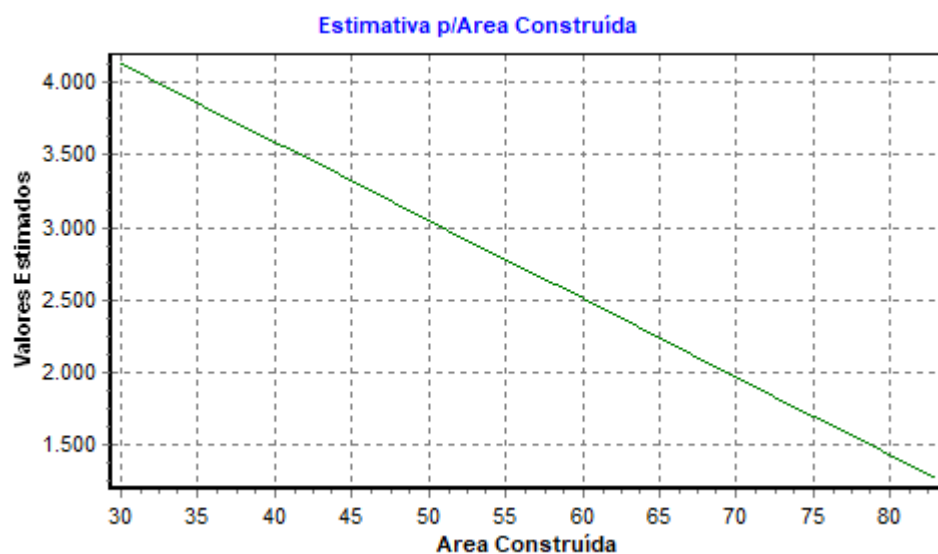
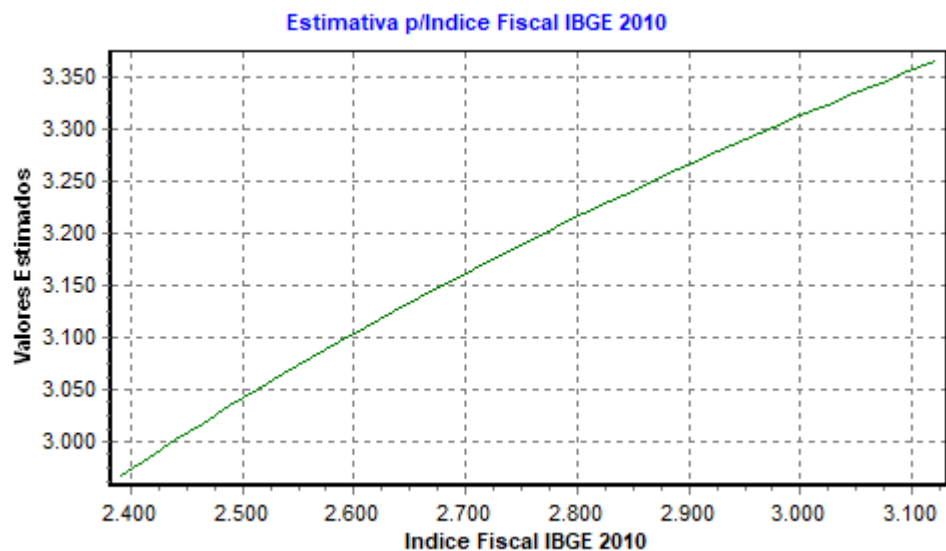


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



14) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 202

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

1. Grau de fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				I

2. Grau de Precisão

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

ANEXO V – Documentação do Imóvel Avaliando



3.º TABELIONATO - FONES: 25-4739 - 25-4344
PELOTAS - RS

Bel. Lirio Roberto
Tabelião

Escritura

de Compra e Venda Simples

Outorgantes

Elusa Barbosa Fonseca

Outorgados

CREA/RS

Data

13 de julho de 1999



HJH

PELOTAS, 10 de setembro de 1993

FLS.

1

MATRÍCULA

34.958

IMÓVEL: - A SALA Nº DUZENTOS E DOIS (202), do Edifício "**GENTRO PROFISSIONAL DOM PEDRO II**", sob nº 930 da rua Dom Pedro II, nesta cidade, localizada no segundo pavimento ou primeiro andar, na 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 Anibal 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 escadas e a unidade de nº 203, medindo 42,17 m² de área privativa real, a qual correspondem 10,43 m² de área de uso comum de divisão proporcional, totalizando 52,60 m² de área real total, equivalente a 52,12 m² de área de construção, cabendo a essa unidade uma fração ideal de 0,0514 do terreno onde assenta o edifício. O **TERRENO** onde assenta a construção mede 11,75 metros de frente oeste pela rua General Osório, por 15,65 metros de extensão da frente ao fundo, a leste, onde tem meação com José Anibal M. da Costa, fazendo esquina ao sul com a rua Dom Pedro II e confrontando-se pela divisa norte com imóvel de Antonio Julio de Mello.

PROPRIETÁRIA: - RIEMKE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., firma com sede nesta cidade, na rua Lobo da Costa, nº 726, sala 802, inscrita no CGC sob nº 89.033.468/0001-96.

REGISTRO ANTERIOR: - Número 1/33.388, fls. 1 do Livro 2, deste Cartório, em 30 de março de 1992.

O Oficial:

F. Silva

(Francisco Silveira Fernandes)

CR\$ 232,00

R. 1/34.958, em 10 de setembro de 1993.

TÍTULO: - Compra e venda.

TRANSMITENTE: - RIEMKE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade brasileira por quotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, na rua Lobo da Costa, nº 726, sala 802, inscrita no CGC

CONTINUA NO VERSO



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA - PELOTAS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

1

34.958

sob nº 89.033.468/0001-96, representada por seu sócio gerente Dr. Fernando Resmini Riemke.

ADQUIRENTE(S):- ELUSA BARBOSA FONSECA RIBEIRO, médica, inscrita no CPF sob nº 400.881.970-34, casada pelo regime da comunhão universal de bens com SEBASTIÃO RIBEIRO NETO, advogado, inscrito no CPF sob nº 064.456.400-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 27 de julho de 1993, lavrada no 4º Tabelionato desta cidade.

VALOR:- Cr\$ 270.000.000,00 (moeda antiga).

VALOR FISCAL:- Cr\$ 330.301.889,84 (moeda antiga).

CONDIÇÕES:- Não constam.

Registrado por: *FF Fernandes* CR\$ 2.817,46
(Francisco Silveira Fernandes - Oficial)

AV. 2/34.958, em 13 de junho de 1996.

Certifico e dou fé que foi registrada hoje, sob nº 5.118, fls. 1 a 9º do Livro 3, deste Cartório, a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do Edifício CENTRO PROFISSIONAL DOM PEDRO II.

Averbado por: *Quachado* R\$8,10.
(Eliana C. da S. F. Machado - Oficiala).

AV. 3/34.958, em 22 de junho de 1999.

Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 08 de junho de 1999, protocolado sob número 115.219 em data de hoje, acompanhado de certidão de casamento, arquivados neste Cartório, consta que ELUSA BARBOSA FONSECA RIBEIRO e SEBASTIÃO RIBEIRO NETO divorciaram-se consensualmente, por sentença proferida em 17 de fevereiro de 1994 e transitada em julgado em 16 de março de 1994, voltando ela a usar o seu nome de solteira, ou seja, ELUSA BARBOSA FONSECA.

Averbado por: *Reg. Substituto* (Reg. Substituto) R\$9,40

CONTINUA A FICHA N.º 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
2º OFÍCIO - PELOTAS - RS
Dra. Eliana C. da S. F. Machado
Registradora

2º REGISTRO DE IMÓVEIS
- AUTENTICAÇÃO DE FOTOCÓPIA -

CERTIFICO que a presente fotocópia é cópia fiel do original arquivado neste ofício.
Dou fé que o referido é verdade.

Pelotas, de 40799 de 19

Quachado



PELOTAS, 22 de junho de 1999

FLS.

2

34.958

R. 4/34.958, em 22 de junho de 1999.

TÍTULO: DIVÓRCIO CONSENSUAL.TRANSMITENTE: SEBASTIÃO RIBEIRO NETO, brasileiro, advogado, divorciado, portador do CICMF número 064.456.400/87, residente e domiciliado neste município.ADQUIRENTE: ELUSA BARBOSA FONSECA, brasileira, médica, divorciada, portadora do CICMF número 400.881.970-34, residente e domiciliada na cidade de Canguçu-RS.FORMA DO TÍTULO: Formal de partilha passado aos 23 de março de 1994 por Acyr Perdomo Horner, escrivão do Cartório Judicial da Comarca de Canguçu-RS, protocolado sob número 114.985 em data de 08 de junho de 1999 e reapresentado hoje.VALOR: CR\$500.000,00 (moeda antiga, em 28 de setembro de 1993).VALOR FISCAL: CR\$1.600.000,00 (avaliação de 08 de outubro de 1993).CONDIÇÕES: As constantes do título.OBSERVAÇÃO: Acompanha o formal de partilha ora registrado, a certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel, datada de 08 de junho de 1999.

Registrado por:

R\$109,30

(Jesus Amilton R. de Araújo - Registrador Substituto)

R. 5/34.958, em 14 de julho de 1999.

TÍTULO: Compra e venda.TRANSMITENTE: ELUSA BARBOSA FONSECA, brasileira, divorciada, médica, portadora do CIC nº 400.881.970/34, residente e domiciliada nesta cidade.ADQUIRENTE: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL — CREA/RS, com sede na Rua Guilherme Alves nº 1.010, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrito no CGC sob nº 92.695.790/0001-95, representado por seu procurador Fábio Salgado Pacheco.

CONTINUA NO VERSO



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA - PELOTAS

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

2

34.958

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 13 de julho de 1999, lavrada no 3º Tabelionato desta cidade, protocolada sob nº 115.641, em data de hoje.

VALOR: R\$31.500,00.

CONDIÇÕES: Não constam.

Registrado por: *Eliana C. da S. F. Machado* R\$131,40.
(Eliana C. da S. F. Machado - Registradora).

REGISTRO DE IMÓVEIS
2º OFÍCIO - PELOTAS - RS
Dra. Eliana C. da S. F. Machado
Registradora

**2º REGISTRO DE IMÓVEIS
- AUTENTICAÇÃO DE FOTOCÓPIA -**

CERTIFICO que a presente fotocópia é cópia fiel do original arquivado neste ofício.
Dou fé que o referido é verdade.

Pelotas, ____ de 40799 de 19 ____

Eliana C. da S. F. Machado

R\$ 11,10

CONTINUA A FICHA N.º



3º TABELIONATO DE NOTAS DE PELOTAS

LIVRO Nº 154

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

FOLHA Nº 011

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

fls única

Nº 19.243-010.- ESCRITURA Pública de Compra e Venda que faz ELUSA BARBOSA FONSECA, a favor do CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA/RS, na forma abaixo: SAIBAM todos quantos esta pública escritura virem, que aos treze (13) dias do mês de julho do ano de mil novecentos e noventa e nove (1999), nesta cidade de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul, neste Tabelionato, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora, ELUSA BARBOSA FONSECA, brasileira, médica, carteira de identidade nº 2026727434, expedida pela SSP/RS, CIC nº 400.881.970-34, divorciada, residente e domiciliada nesta cidade; e, de outro lado, como outorgado comprador, CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA/RS, inscrito no CGC/MF sob número 92.695.790/0001-95, com sede à Rua Guilherme Alves, nº 1.010, na cidade de Porto Alegre/RS; neste ato representado pelo bastante procurador, FABIO SALGADO PACHECO, brasileiro, advogado, OAB/RS nº 30.886, CIC nº 617.897.710-72, casado, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS; conforme procuração outorgada no 2º Tabelionato de Cachoeira do Sul/RS, às folhas 163, do Livro 132, em data de 02 de julho de 1999; a qual fica devidamente registrada nestas Notas, às folhas 006, do Livro 62, de Registro de Procurações e Autorizações Judiciais. Os presentes identificados documentalmente, de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. E, pela outorgante vendedora, foi dito, que pela presente escritura e na melhor forma de direito, vende ao comprador, livre de hipotecas, ações reais e pessoais reipersecutórias, livre de todos e quaisquer outros ônus, gravames ou impostos o seguinte imóvel: A SALA número duzentos e dois (202), do Edifício "CENTRO PROFISSIONAL DOM PEDRO II", situado à Rua Dom Pedro II, número novecentos e trinta (930), nesta cidade, localizada no segundo (2º) pavimento ou primeiro (1º) andar, na frente do Edifício, lado Leste, à direita de quem sai do elevador e à esquerda de quem sobe a escada, confrontando-se: ao Sul com a Rua Dom Pedro II; ao Leste com propriedade de José Anibal M. da Costa; ao Norte com o vão de área livre de recuo no terreno, vãos de escada e hall de circulação; ao Oeste com vãos de escadas e a unidade de número duzentos e três (203). HAVIDO dito imóvel, conforme registros números UM e QUATRO da matrícula número trinta e quatro mil e novecentos e cinquenta e oito (R.1 e 4/34.958), feitos às folhas um (01) a dois (02), do Livro Dois "RG" (2-RG), no Segundo Ofício de Registro de Imóveis desta cidade. Que a presente venda é feita pelo preço certo e ajustado de R\$ 31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais), que recebe neste ato, do comprador, em moeda corrente nacional, pelo que lhe dá plena e geral quitação; ao mesmo tempo em que cede e transfere ao comprador, todos os direitos, domínio, ação e posse que tinha sobre dito imóvel, para que o mesmo possa usar, gozar e livremente dispor, como seu que é e fica

B1-017/0002209/RS
1001-09847-9

LIRIO ROBERTO

Tabelião

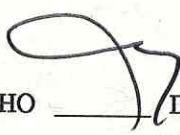
Rua Sete de Setembro, 268 - Cep 96015.300
Fone (0532) 25.4344 Fax (0532) 25.6011

Nº 115641 Reg. 147 Protocolo nº 1-
Aprova-se no dia 14 de julho de 1999
Oubinado

Registrado no Livro 2 2º 5/34958
Averbado no Livro - Fls. - N.º -
Matriculado no Livro - Fls. - N.º -
Pelotas, 14 de julho de 1999
A Oficial Registradora Oubinado

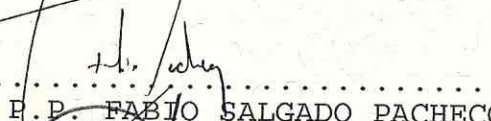
REGISTRO DE IMÓVEIS
2º OFÍCIO - PELOTAS - RS
Dra. Eliana C. da S. F. Machado
Registradora

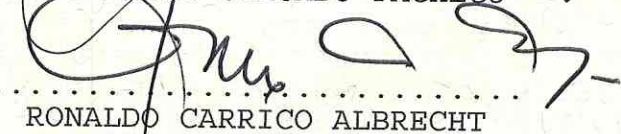
sendo por força desta escritura; e, obriga-se a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e responder pelos riscos da evicção de direito. Pelo comprador, foi dito, que aceitava a presente escritura, em seus expressos termos, tal como foi redigida. A outorgante declara, sob as penas da Lei, que não está obrigada a apresentar a **Certidão Negativa da Receita Federal - Prova de Inexistência de Débitos - e CND do INSS**, nos termos do que estabelece o artigo 84, do Decreto nº 2.173, de 05/03/97, decreto que aprova o Regulamento da Organização e do Custeio da Securidade Social. Certifico que foi apresentada a certidão negativa de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, expedida em data de 22 de junho de 1999; cuja negativa é entregue ao comprador, juntamente com a escritura. Pela outorgante, foi dito, que se responsabilizava por quaisquer débitos existentes junto à Prefeitura Municipal e ao SANEP, até a presente data. Declara a outorgante, que em relação a unidade ora transmitida, não existem débitos para com o condomínio, até a presente data. CERTIFICO que para fins de pagamento do imposto de transmissão "inter-vivos", o imóvel foi avaliado pela Prefeitura Municipal em R\$ 31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais), conforme guia de avaliação de número 32461/49, datada de 09 de junho de 1999; e, que o imposto de transmissão "inter-vivos", incidente sobre esta transação, foi isento, conforme Lei número 3.190/89. Foi emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme IN - SRF nº 50, de 30 de outubro de 1995. E, como assim o disseram e outorgaram ante mim, do que dou fé, me pediram e eu lhes lavrei a presente escritura, que lhes li, acharam conforme, aceitaram, ratificaram e assinam.

EM TESTEMUNHO  DA VERDADE.

PELOTAS, 13 DE JULHO DE 1999.


.....
ELUSA BARBOSA FONSECA


.....
E.P. FABIO SALGADO PACHECO


.....
RONALDO CARRICO ALBRECHT
Tabelião Substituto

Emolumentos: R\$ 158,90

DR. DIOGENES NUNES DE SOUZA
DRA. LUCIANA MACHADO MARIMON
EST. JULIANO RODRIGUES MUÑOZ

DECLARAÇÃO

Declaro para os devidos fins, que a sala número 202 de propriedade de ELUSA BARBOSA FONSECA, situada á Rua D. Pedro II, número 930, a qual faz parte do CONDOMINIO DO CENTRO PROFISSIONAL D. PEDRO II, encontra-se com suas taxas de condomínios totalmente pagas até o mês de MAIO DO CORRENTE ANO.

Pelotas 25 de maio de 1999.


DIÓGENES NUNES DE SOUZA

SÍNDICO

RECONHECIMENTO	
RUA D. PEDRO II, 930 - FONE: (0532) 25-4144	
RECONHECIMENTO de firma	
Nunes de Souza	
por semelhança. Dou fé.	
08 JUN 1999	
Em testemunho da verdade,	
Tabeliã - Esc. Autorizada	

RECONHECIMENTO
Silvani Mega
Escrevente Autorizada



PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

CERTIDAO DO IMOVEL

----- Identificacao -----

Inscricao.....: 72223.5
Endereco.....: R DOM PEDRO II, 930 202
Lograd./Quart.....: 0153 - 37 B3CM94
Lot./Quadra/Lote.: *****
Proprietario.....: RIEMKE PROJETOS E CONSTRUcoes LTDA
Promitente.....: *****
IRO.....: 1 PREDIO

----- Terreno -----

Forma.....: P. PROPORCIONAL
Testada.....: 0.00 Profundidade.....: 0.00
Area Real.....: 10,02 Area Corrigida...: 10,02

----- Predio -----

Area Atual.....: 49,00
Nr. Economias.....: 1 Data Habite-se.....: 29/03/93
Mat. Construcacao.....: ALVENARIA Tipo.....: 12

----- Valores (UR's) -----

Venal Terreno...: 25,5280 Venal Predio...: 309,8123
Venal Imovel...: 335,3403 Imp. Lancado...: 3,3540

----- Situacao Financeira -----

DIVIDA ATIVA
Nao consta debito.
PTU 1999
Existem parcelas a vencer para o exercicio

Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Financas cobrar
quaisquer dividas que incidam no imovel acima, que vierem a ser
apuradas.

Pelotas, 8 de Junho de 1999.

Alberto da Silva Pinto
Chefe Central de Atendimento

PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS
SECRETARIA DE FINANÇAS

72223.5

Guia de ITBI
Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis, Intervivos

Data/hora/numero: 09/06/1999 - 17:00:44 - 32461/49
Endereço : PEDRO II DOM. 930 - 202
Bairro :
Vila/Lotea/Local: A DEFINIR
Transmitente : ELUSA BARBOSA FONSECA
Adquirente : CONSELHO NACIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRO
NOMIA DO RIO GRANDE DO SUL-CREA
Tipo transmissão: 1 COMPRA E VENDA PURA OU CONDICIONAL

+Area-----Terreno-----Predio+Características do predio-----				
Área Real : 10.02	49.00	Área Tipo/Padrão : SALA COMERCIAL. 3B		
Área Transmitida: 9.46	52.60	Ano construção: 1993		
+-----+-----+-----+-----+-----				
+-----Valor financiado+-----Valor não financ.+-----Valor total+-----Valor do imposto+-----				
Á 0.00	31.500.00	31.500.00	630.00	
+-----+-----+-----+-----+-----				

Imunidade/Isenção: 40

Validamento do documento :

Secretário de Finanças

Gilberto de Souza Caldeira

Diretor de Tributos

292/99-ESTELA
Celso Airlon Granada Afonso
Mat. 7546-9



34.958
MATRÍCULA**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA - PELOTAS**
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FZ

PELOTAS, 10 de setembro de 1993

FLS.

MATRÍCULA

1

34.958

IMÓVEL:— A SALA Nº DUZENTOS E DOIS (202), do Edifício "**CENTRO PROFISSIONAL DOM PEDRO II**", sob nº 930 da rua Dom Pedro II, nesta cidade, localizada no segundo pavimento ou primeiro andar, na 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 Anibal 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 escadas e a unidade de nº 203, medindo 42,17 m² de área privativa real, a qual correspondem 10,43 m² de área de uso comum de divisão proporcional, totalizando 52,60 m² de área real total, equivalente a 52,12 m² de área de construção, cabendo a essa unidade uma fração ideal de 0,0514 do terreno onde assenta o edifício. O **TERRENO** onde assenta a construção mede 11,75 metros de frente oeste pela rua General Osório, por 15,65 metros de extensão da frente ao fundo, a leste, onde tem meação com José Anibal M. da Costa, fazendo esquina ao sul com a rua Dom Pedro II e confrontando-se pela divisa norte com imóvel de Antonio Julio de Mello.

PROPRIETÁRIA:— RIEMKE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., firma com sede nesta cidade, na rua Lobo da Costa, nº 726, sala 802, inscrita no CGC sob nº 89.033.468/0001-96.

REGISTRO ANTERIOR:— Número 1/33.388, fls. 1 do Livro 2, deste Cartório, em 30 de março de 1992.

O Oficial:

FZ Fernandes

CR\$ 232,00

(Francisco Silveira Fernandes)

R. 1/34.958, em 10 de setembro de 1993.

TÍTULO:— Compra e venda.

TRANSMITENTE:— RIEMKE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade brasileira por quotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, na rua Lobo da Costa, nº 726, sala 802, inscrita no CGC

CONTINUA NO VERSO





REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA - PELOTAS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1	34.958

sob nº 89.033.468/0001-96, representada por seu sócio gerente Dr. Fernando Resmini Riemke.

ADQUIRENTE(S):- ELUSA BARBOSA FONSECA RIBEIRO, médica, inscrita no CPF sob nº 400.881.970-34, casada pelo regime da comunhão universal de bens com SEBASTIÃO RIBEIRO NETO, advogado, inscrito no CPF sob nº 064.456.400-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 27 de julho de 1993, lavrada no 4º Tabelionato desta cidade.

VALOR:- Cr\$ 270.000.000,00 (moeda antiga).

VALOR FISCAL:- Cr\$ 330.301.889,84 (moeda antiga).

CONDICÕES:- Não constam.

Registrado por: *FF Fernandes* CR\$ 2.817,46
(Francisco Silveira Fernandes - Oficial)

AV. 2/34.958, em 13 de junho de 1996.

Certifico e dou fé que foi registrada hoje, sob nº 5.118, fls. 1 a 9vº do Livro 3, deste Cartório, a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do Edifício CENTRO PROFISSIONAL DOM PEDRO II.

Averbado por: *Eliana C. da S. F. Machado* R\$8,10.
(Eliana C. da S. F. Machado - Oficiala).

AV. 3/34.958, em 22 de junho de 1999.

Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 08 de junho de 1999, protocolado sob número 115.219 em data de hoje, acompanhado de certidão de casamento, arquivados neste Cartório, consta que ELUSA BARBOSA FONSECA RIBEIRO e SEBASTIÃO RIBEIRO NETO divorciaram-se consensualmente, por sentença proferida em 17 de fevereiro de 1994 e transitada em julgado em 16 de março de 1994, voltando ela a usar o seu nome de solteira, ou seja, ELUSA BARBOSA FONSECA.

Averbado por: *Reg. Substituto* R\$9,40
(Reg. Substituto)

CONTINUA A FICHA N.º 2

2º REGISTRO DE IMÓVEIS
- AUTENTICAÇÃO DE FOTOCÓPIA -

CERTIFICO que a presente fotocópia é cópia fiel do original arquivado neste ofício.
Dou fé que o referido é verdade.

Pelotas, de 22 de 06 de 1999

Reg. Substituto

3º TABELIONATO PELOTAS - RS Tel. Lirio Roberto Tabelião	AUTENTICAÇÃO AUTENTICO a presente cópia reprográfica que confere com o original a mim apresentado. Do que dou fé. Pelotas, 08 JUL. 1999 LIRIO ROBERTO
--	---

34.958

MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA - PELOTAS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PELOTAS, 22 de junho

de 19 99

FLS.

2

MATRÍCULA

34.958

R. 4/34.958, em 22 de junho de 1999.

TÍTULO: DIVÓRCIO CONSENSUAL.TRANSMITENTE: SEBASTIÃO RIBEIRO NETO, brasileiro, advogado, divorciado, portador do CICMF número 064.456.400/87, residente e domiciliado neste município.ADQUIRENTE: ELUSA BARBOSA FONSECA, brasileira, médica, divorciada, portadora do CICMF número 400.881.970-34, residente e domiciliada na cidade de Canguçu-RS.FORMA DO TÍTULO: Formal de partilha passado aos 23 de março de 1994 por Acyr Perdomo Horner, escrivão do Cartório Judicial da Comarca de Canguçu-RS, protocolado sob número 114.985 em data de 08 de junho de 1999 e reapresentado hoje.VALOR: CR\$500.000,00 (moeda antiga, em 28 de setembro de 1993).VALOR FISCAL: CR\$1.600.000,00 (avaliação de 08 de outubro de 1993).CONDIÇÕES: As constantes do título.OBSERVAÇÃO: Acompanha o formal de partilha ora registrado, a certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel, datada de 08 de junho de 1999.

Registrado por:

R\$109,30

(Jesus Amilton R. de Araújo - Registrador Substituto)

2º REGISTRO DE IMÓVEIS
- AUTENTICAÇÃO DE FOTOCÓPIA -

CERTIFICO que a presente fotocópia é cópia fiel do original arquivado neste ofício.

Dou fé que o referido é verdade.

Pelotas, _____ de 22 06 99 de 19 _____

custas: R\$ 8,90



CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS
 2º OFÍCIO - PELOTAS - RS
 Jesus Amilton R. de Araújo
 Registrador Substituto

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS - RS

CERTIFICO que o imóvel descrito nas fls. 1, xxx
 de propriedade de ELISA
 BARBOSA FONSECA, xxxxxxxx
 xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx
 de suas mães, inclusive de ações reais e pessoais reipersecutórias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

Data: 04/03/2024
Hora: 10:01

Guia de Arrecadação.

Contribuinte / Endereço

CPF/CNPJ: 571.779.020-15 - ADRIANE POWER DE OLIVEIRA HOMEM (59336)

Inscrição Municipal: 2053993

Endereço: RUA FELIX XAVIER DA CUNHA 260

1) Jan/2024 IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Parcela	Vencimento	Principal	Correção	Juros	Multa	Desconto	Total
1	10/01/2024	226,13	0,00	4,60	45,23	0,00	275,96
2	12/02/2024	226,13	0,00	2,11	20,89	0,00	249,13
3	11/03/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
4	10/04/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
5	10/05/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
6	10/06/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
7	10/07/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
8	12/08/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
9	10/09/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
10	10/10/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13

Documento	Pagamento Até	Taxa de Expediente	Valor Emitido	Autenticação Mecânica
11530010	11/03/2024	0,00	2.334,13	

816900000232 341332452026 403110000011 153001009932



PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

Pagamento Até
11/03/2024
Nº da Parcela
Nº do Documento
11530010
Valor Principal
2.261,30
+ Multa + Juros + Correção
72,83
- (Descontos + Abatimentos)
0,00
+ Taxa de Expediente
0,00
= Total a Pagar
2.334,13

Contribuinte / Endereço

CPF/CNPJ: 571.779.020-15 - ADRIANE POWER DE OLIVEIRA HOMEM (59336)

Inscrição Municipal: 2053993

Endereço: RUA FELIX XAVIER DA CUNHA 260

Instruções:

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

Local de Pagamento

BANCO DO BRASIL, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, BANRISUL E LOTÉRICAS

816900000232 341332452026 403110000011 153001009932



ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)



Tipo: MÚLTIPLA MENSAL
Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: SP70615353
RNP: 2619136474
Empresa: NENHUMA EMPRESA
Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO
Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.Reg.:

Contratante

Nome: (ART Múltipla)
Endereço:
Cidade:
Bairro:
Telefone:
E-mail:
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF:

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:
Endereço da Obra/Serviço:
Cidade: INDETERMINADO
Bairro:
Finalidade: COMERCIAL
Vlr Contrato(R\$): 0,00
Data Início: 01/05/2026
Prev.Fim: 31/05/2026
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF: ID
Honorários(R\$): 0,00
Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	10,00	UN
Vistoria	Bens Imóveis	10,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 07/05/2026

Local e Data

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ALEKSANDRO DE CARVALHO

Profissional

De acordo

ART MULTIPLA

Contratante

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



Contratado

Nr.Carteira: SP70615353	Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO	E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.RNP: 2619136474	Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.: 0

Contratante

Nome: (ART Múltipla)	E-mail:	
Endereço:	Telefone:	CPF/CNPJ:
Cidade:	Bairro:	CEP: 0 UF:

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

Contratante: CREA-RS CNPJ/CPF:92695790000195
Endereço: SÃO LUÍS,77-SANTANA-90620170-Porto Alegre
Início: 07/01/2026 Término: 10/05/2026 N° Contrato: 000010785-7R\$ 3 Valor contrato(R\$): 3.050,00

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima Profissional	De acordo Contratante
-------------------------	---	---

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL COMERCIAL – RUA DOM PEDRO II, 930, CENTRO – PELOTAS – RIO GRANDE DO SUL

Solicitante:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Interessado:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Proprietário do Imóvel:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Finalidade da Avaliação:	Avaliação de Compra e Venda
Valor de Compra e Venda	R\$ 96.876,00 (Oitenta e seis mil, oitocentos e setenta e seis reais)

EMPRESA RESPONSÁVEL POR ESTE LAUDO	
Razão Social:	Carvalho Lira Engenharia Ltda - ME
CNPJ:	39.422.237/0001-04
CREA-RS:	5070615353/D-SP
Endereço:	Rua do Parque, 153 – casa 01 – Parque Villa Flores Sumaré – São Paulo – 13.175-660
Contato:	Telefone: (19) 99870-6310 E-mail: aleksandro.eng@gmail.com

EQUIPE TÉCNICA		
TÉCNICO	FORMAÇÃO E REGISTRO PROFISSIONAL	RESPONSABILIDADE NO LAUDO
Aleksandro de Carvalho	Engenheiro Civil CREA-RS nº 5070615353/D-SP	Responsável Técnico

15/05/2026

SUMÁRIO

1.	Identificação das partes	3
1.1	Solicitante	3
1.2	Interessado	3
1.3	Proprietário	3
2.	Objetivo da avaliação	4
3.	Finalidade da avaliação	4
4.	Objeto da avaliação	4
4.1	Tipo do bem	4
4.2	Descrição do bem	4
4.3	Ocupante do imóvel	4
5.	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	4
6.	Documentação utilizada para a avaliação	6
7.	Identificação e caracterização do imóvel avaliando	6
7.1	Caracterização da região	6
7.1.1	Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando	6
7.1.2	Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando	7
7.2	Imóvel avaliando	8
8.	Diagnóstico de mercado	9
9.	Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	9
9.1.	Imóvel – Sala 203	10
9.1.2.	Determinação do valor – Sala 203	10
10.	Especificação da avaliação	12
10.1.	Imóvel – Sala 203	12
11.	Resultado da avaliação	13
12.	Termo de encerramento	14
	ANEXO I – Relatório Fotográfico	15
	ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais	21
	ANEXO III – Modelo de Regressão Linear	26
	ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 203	33
	ANEXO V – Documentação do Imóvel Avaliando	35
	ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	41

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.2 Interessado

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.3 Proprietário

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

2. Objetivo da avaliação

Determinação de valor de mercado de compra e venda de sala comercial localizada na cidade de Pelotas - RS.

3. Finalidade da avaliação

Avaliação de Compra e Venda.

4. Objeto da avaliação

4.1 Tipo do bem

Sala Comercial – Outros;

4.2 Descrição do bem

Imóvel comercial, sala, com área privativa de 41,37m², localizada na Rua Dom Pedro II, 930, centro, Pelotas - RS, CEP: 96010-300;

IMÓVEL	ÁREA TOTAL
SALA 203	41,37m ²

4.3 Ocupante do imóvel

Desocupado;

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- Entende-se por **valor de Compra e Venda de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

- É consignado que o laudo se fundamenta 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);
- Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas;
- Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico;
- O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.
- O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo;
- O profissional não tem, ou contempla ter, interesse algum no bem objeto deste laudo;
- O profissional não auferirá qualquer vantagem em relação à matéria envolvida neste laudo;

6. Documentação utilizada para a avaliação

Para a elaboração deste laudo foi utilizada a seguinte documentação:

- Contratos de Compra e Venda do imóvel;
- Matrículas nº 35.410 - Livro 2 – Registro de Imóveis da 2ª Zona - Pelotas – RS, datada em 21/02/1994 e datada em 10/04/1996; - SALA 203
- IPTU 2024;

7. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

7.1 Caracterização da região

O Município de Pelotas, localizado no estado do Rio Grande do Sul, possui uma superfície aproximada de 1.608,78 km² e estimava-se que, em 2022, a população do município era de cerca de 325.685 pessoas (Fonte: IBGE Cidades, 2022).

Código IBGE: 4314407

Estado: Rio Grande do Sul

Região: Sul

O município de Pelotas tem como pilares da sua economia: serviços, comércio, agronegócios, indústria alimentícia. Tendo densidade populacional de 202,44hab/km² (IBGE – 2022);

7.1.1 Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando

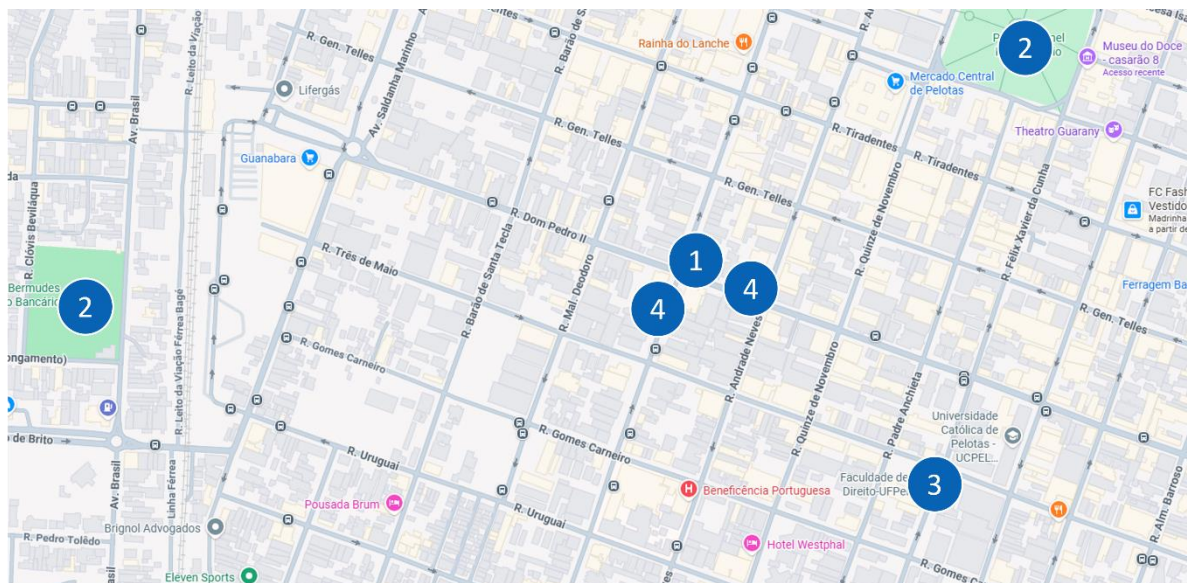
O imóvel encontra-se localizado na área central do município, tendo influência para zonas relacionadas a prestação de serviços diversos e comércios, além da região apresentar infraestrutura urbana consolidada e privilegiada.

A oferta de transporte público é considerada satisfatória, com circulação de diversas linhas de ônibus urbanos nas proximidades, favorecendo o acesso às principais vias da cidade, mobilidade e acesso ao imóvel.

7.1.2 Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando

O imóvel é servido pelos seguintes serviços e infraestrutura:

- Pavimentação asfáltica;
- Transporte coletivo (ônibus);
- Coleta de resíduos sólidos;
- Sistema de distribuição de água potável;
- Sistema de coleta de esgoto sanitário;
- Sistema de distribuição de energia elétrica;
- Sistema de iluminação pública;
- Sistema de telefone;
- Sistema de comunicação e TV;
- Sistema de cabeamento para transmissão de dados;
- Equipamento público de saúde;
- Equipamento público religioso;
- Equipamento público de ensino;
- Equipamento público de lazer.



- Legenda:
- 1 Imóvel Avaliando
 - 2 Equipamento público de lazer
 - 3 Equipamento Público de ensino
 - 4 Equipamento público de transporte

Figura 1 – Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

Fonte: Google Maps (adaptado pelo Responsável Técnico)

7.2 Imóvel avaliando

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 30 de abril de 2026, quando foi possível identificar que o mesmo encontra-se desocupado, como pode ser observado nos relatórios fotográficos em anexo.

A construção conta em sua fachada padrão de acabamento normal.

Imóvel comercial

Tipo do imóvel: **Sala Comercial – nº 203**

Documento: **Matrículas nº 35.410 - Livro 2 – Registro de Imóveis da 2ª Zona - Pelotas – RS, datada em 21/02/1994 e datada em 10/04/1996; - SALA 203;**

Endereço: **Rua Dom Pedro II, 930, centro, Pelotas - RS, CEP: 96010-300**

Bairro: **Centro**

Município/Estado: **Pelotas - RS**

CEP: **96010-300**

Coordenadas: **-31.772593856073346, -52.345288252109945**

Área construída privativa: **41,37m²**

Para as áreas internas secas, contém pisos cerâmicos e paredes com pintura latéx simples; nas áreas molhadas, possui pisos e revestimentos cerâmicos (até o teto). Esquadrias compostas por elementos de ferro, já as portas são de madeira e divisórias em PVC.

8. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias, jornais locais e visitas in loco, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade elevada na cidade.

Pelo fato de o imóvel estar localizado em uma área comercial atrativa, dado o grande fluxo de pessoas, o seu valor de mercado é alto. Diante desta informação é possível atribuir as seguintes características mercadológicas:

- a) liquidez: considerada normal, compatível com imóveis de características semelhantes na região;
- b) desempenho de mercado: classificado como normal, sem evidência de aquecimento ou retração atípica;
- c) número de ofertas: elevado, indicando ampla disponibilidade de imóveis comparáveis no mercado;
- d) absorção pelo mercado: reduzida, com ritmo de comercialização mais lento frente ao volume de ofertas disponíveis;
- e) Dificuldade para negociação do bem: influenciada pelo estado de conservação do imóvel, pelas condições do condomínio, bem como pela defasagem em relação à contemporaneidade arquitetônica, fatores que impactam negativamente a atratividade junto aos potenciais adquirentes.

9. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

9.1. Imóvel – Sala 203

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **inferência estatística**, com adoção de **modelo de regressão linear**.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **30** elementos amostrais, dos quais **23** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de compra e venda de salas comerciais localizadas na cidade de Pelotas, contemplando o período de **30 de abril a 05 de maio**. As informações gerais sobre a pesquisa de dados utilizada encontram-se no Anexo II.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no Anexo III.

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

NOME DA VARIÁVEL	DESCRIÇÃO
ÁREA CONSTRUÍDA	Variável independente quantitativa , que informa a área construída de cada elemento;
PADRÃO CONSTRUTIVO CUB	Variável independente qualitativa , que caracteriza o padrão construtivo, estado de conservação e idade aparente de cada elemento, levando em consideração os fatores desvalorizantes, conforme tabela do SINDUSCON-RS;
RENDIA PER CAPITA IBGE 2010	Variável independente proxy de macro localização construída com base nos índices fiscais do IBGE
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Variável dependente , representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área construída;

9.1.2. Determinação do valor – Sala 203

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA PRIVATIVA (m²)
41,37

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		
MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
R\$ 2.167,53/m²	R\$ 2.341,70/m²	R\$ 2.515,87/m²
R\$ 89.670,67	R\$ 96.876,07	R\$ 104.081,46
AMPLITUDE: 14,88%		

Campo de arbítrio:

41,37 m²	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
VALOR UNITÁRIO	R\$ 2.167,53/m²	R\$ 2.341,70/m²	R\$ 2.515,87/m²
VALOR TOTAL	R\$ 89.670,67	R\$ 96.876,07	R\$ 104.081,46
AMPLITUDE	-15,00%	-	15,00%

Intervalo de valores admissíveis:

MÍNIMO	MÁXIMO
R\$ 73.122,01	R\$ 120.630,13
VALOR CALCULADO: R\$ 96.876,07	

10. Especificação da avaliação

10.1. Imóvel – Sala 203

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **14** pontos, sendo que nos itens 1, 4, e 6 foram atingidos Grau III, nos itens 2 e 3 Grau II e no item 5 Grau I. Portanto, este trabalho apresenta:

GRAU DE
FUNDAMENTAÇÃO

I

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **14,88%**. Logo, este trabalho apresenta:

GRAU DE
PRECISÃO

III

A tabela demonstrativa das pontuações atingidas para os graus de fundamentação e precisão são apresentadas no Anexo IV.

11. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor de mercado:

VALOR COMPRA E VENDA – SALA 203	
R\$ 96.876,00	NOVENTA E SEIS MIL, OITOCENTOS E SETENTA E SEIS REAIS

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

ALEKSANDRO DE
CARVALHO:42204066893

Assinado digitalmente por ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893
ND: C=BR, CN=ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893, O=ICP-
Brasil, OU=presencial
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.06.28 18:31:54-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1

12. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **43 (quarenta e três)** folhas impressas apenas no anverso, sendo esta assinada e as demais rubricadas, contando com os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório Fotográfico;

Anexo II – Tabela de Dados Amostrais;

Anexo III – Modelo de Regressão;

Anexo IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 203;

Anexo V – Documentação do Imóvel Avaliando;

Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Pelotas - RS, 15 de maio de 2026.

Responsável técnico:

Aleksandro de Carvalho

Engenheiro Civil

CREA-RS nº 5070615353/D-SP

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Fachada frontal do imóvel – Rua Dom Pedro II

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

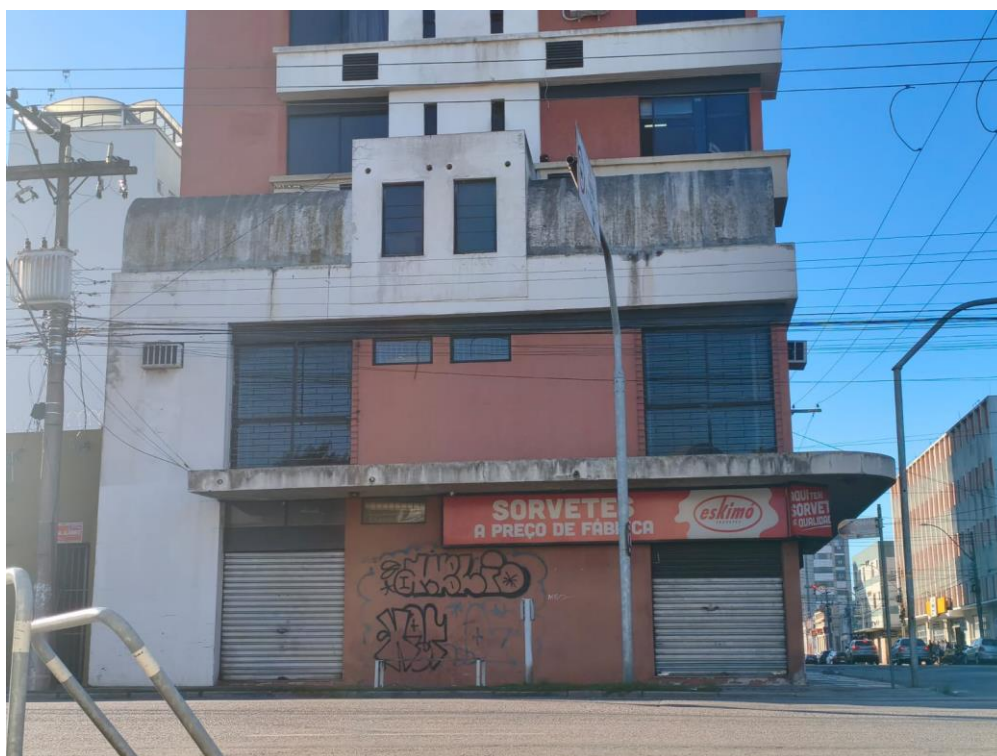


Foto 2: Fachada frontal do imóvel – Rua Osório

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 3: Entrada

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

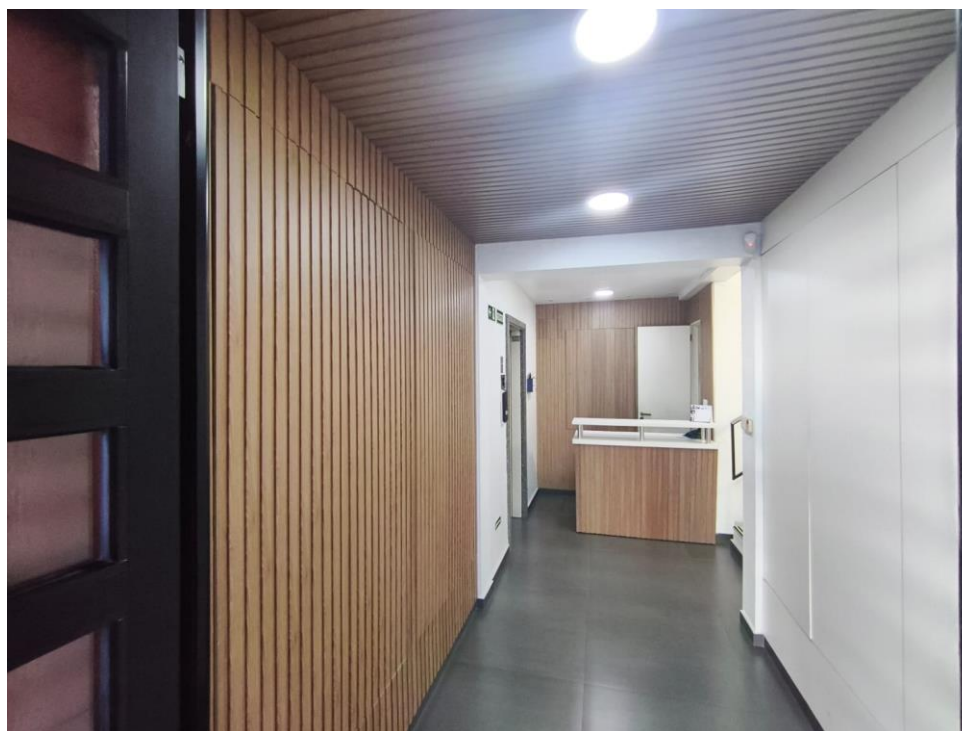


Foto 4: Recepção

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 5: Elevador

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

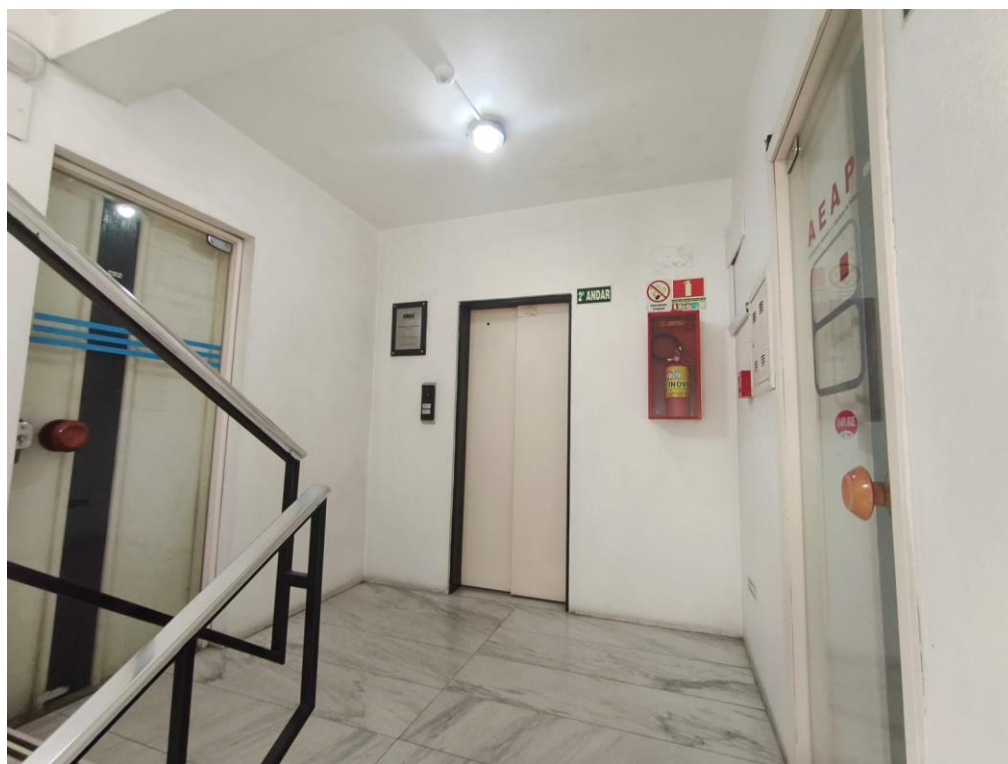


Foto 6: Acesso à sala

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

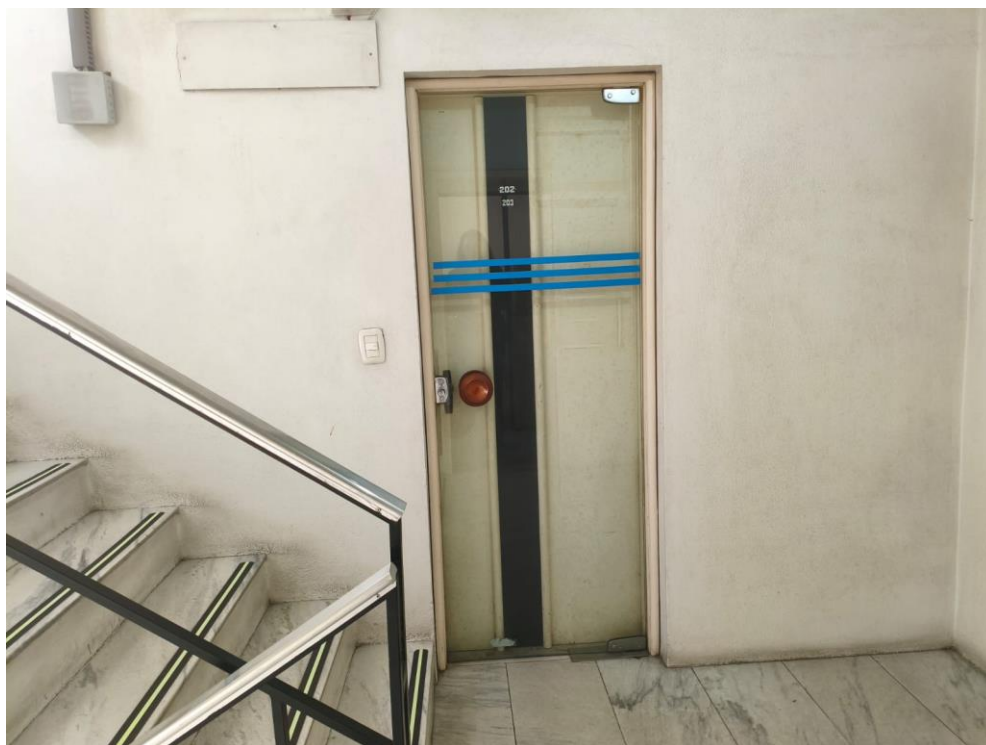


Foto 7: Entrada – salas 202 e 203
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 8: Sala 202 e 203 interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 9: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

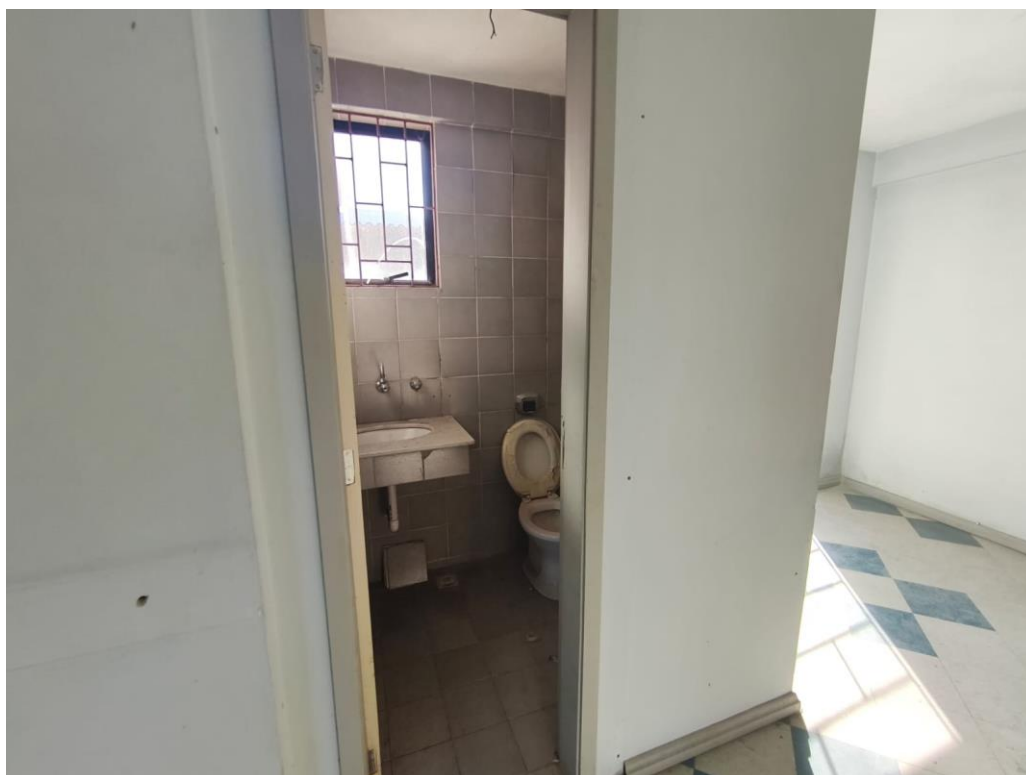


Foto 10: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDIA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
1	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 120.000,00	59,00	R\$ 2.877,10	R\$ 2.750,84	R\$ 1.932,20
2	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Edifício Patio Leones, Rua Felix da cunha	Exclusive Sul Melhores Imóveis	(53) 3010-3200	R\$ 305.000,00	82,95	R\$ 3.188,86	R\$ 3.121,46	R\$ 3.493,07
3	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 60.000,00	37,00	R\$ 2.732,27	R\$ 2.750,84	R\$ 1.540,54
4	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 100.000,00	78,00	R\$ 2.899,72	R\$ 2.750,84	R\$ 1.217,95
5	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 80.000,00	30,00	R\$ 2.781,65	R\$ 2.750,84	R\$ 2.533,33
6	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 195.000,00	36,00	R\$ 3.035,29	R\$ 2.750,84	R\$ 5.145,83
7	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Parque Una - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 249.000,00	30,00	R\$ 3.119,92	R\$ 1.193,78	R\$ 7.885,00
8	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 160.000,00	55,00	R\$ 2.921,84	R\$ 2.750,84	R\$ 2.763,64
9	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	rua ismael soares n, Centro, Pelotas	Rafael Alsina Negócios Imobiliários	(53) 98142-1585	R\$ 99.000,00	65,00	R\$ 2.830,37	R\$ 4.553,36	R\$ 1.446,92
10	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 200.000,00	54,00	R\$ 3.058,76	R\$ 2.750,84	R\$ 3.518,52
11	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 128.000,00	40,00	R\$ 2.830,37	R\$ 2.750,84	R\$ 3.040,00
12	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 110.000,00	42,00	R\$ 2.806,26	R\$ 2.750,84	R\$ 2.488,10
13	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 130.000,00	37,00	R\$ 2.830,37	R\$ 2.750,84	R\$ 3.337,84
14	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 145.000,00	52,00	R\$ 2.853,98	R\$ 2.750,84	R\$ 2.649,04
15	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua 15 de Novembro 607, Centro, Pelotas	AS Imóveis	(53) 98406-1816	R\$ 180.000,00	47,00	R\$ 3.058,76	R\$ 2.391,03	R\$ 3.638,30
16	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 80.000,00	31,00	R\$ 2.781,65	R\$ 2.750,84	R\$ 2.451,61
17	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 160.000,00	40,00	R\$ 2.921,84	R\$ 2.750,84	R\$ 3.800,00

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDIA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
18	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Galeria Firenze, Centro	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 160.000,00	32,00	R\$ 2.899,72	R\$ 3.121,46	R\$ 4.750,00
19	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	Petry Imóveis	(53) 3225-2888	R\$ 115.000,00	45,00	R\$ 2.830,37	R\$ 2.750,84	R\$ 2.427,78
20	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	rua Dr. Cassiano nº165, Centro, Pelotas	Rafael Alsina Negócios Imobiliários	(53) 98142-1585	R\$ 86.000,00	30,00	R\$ 2.806,26	R\$ 2.513,79	R\$ 2.723,33
21	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Galeria Antunes Maciel - Centro - Pelotas	Auxiliadora Predial - Garopaba	(48) 98824-6729	R\$ 220.000,00	49,00	R\$ 3.104,10	R\$ 3.121,46	R\$ 4.265,31
22	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua 15 de Novembro 607, Centro, Pelotas	AS Imóveis	(53) 98406-1816	R\$ 160.000,00	40,00	R\$ 2.877,10	R\$ 2.391,03	R\$ 3.800,00
23	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Três De Maio, Centro, Pelotas	INOVA PLATAFORMA DE INTEGRAÇÃO LTDA	(31) 99883-8137	R\$ 220.000,00	54,00	R\$ 3.058,76	R\$ 2.451,32	R\$ 3.870,37
24	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Padre Anchieta, 2105 - Centro - Pelot	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 120.000,00	48,00	R\$ 2.781,65	R\$ 2.866,42	R\$ 2.375,00
25	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Félix Xavier da Cunha, 703 - Centro -	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 375.000,00	150,00	R\$ 3.166,42	R\$ 3.121,46	R\$ 2.375,00
26	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Três de Maio, 711 - Centro - Pelotas/F	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 350.000,00	125,00	R\$ 3.143,44	R\$ 1.865,14	R\$ 2.660,00
27	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua General Neto, 55 - Centro - Pelotas/R	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 470.000,00	105,00	R\$ 3.188,86	R\$ 1.540,08	R\$ 4.252,38
28	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Gonçalves Chaves, 65 - Centro - Pelc	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 160.000,00	66,69	R\$ 2.899,72	R\$ 2.606,82	R\$ 2.279,20
29	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Quinze de Novembro, 563 - Centro - F	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 220.000,00	65,00	R\$ 3.058,76	R\$ 1.949,86	R\$ 3.215,38
30	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Quinze de Novembro, 771 - Centro - F	Up Imóveis	(53) 99110-2828	R\$ 266.000,00	61,73	R\$ 3.104,10	R\$ 2.939,59	R\$ 4.093,63

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
1	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-59-m/SA0569-PSC?from=sale
2	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Edifício Patio Leones, Rua Felix da cunha	https://www.exclusivesul.com.br/imovel/venda-sala-comercial-centro-pelotas/1255
3	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-37-m/SA0191-PSC?from=sale
4	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-78-m/SA0573-PSC?from=sale
5	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-30-m/SA0013-PSC?from=sale
6	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-36-m/SA0127-PSC?from=sale
7	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Parque Una - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-30-m/SA0577-PSC?from=sale
8	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-55-m/SA0489-PSC?from=sale
9	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	rua ismael soares n, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salas-comerciais-proximo-ao-calcadiao-3015419906.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2
10	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-54-m/SA0554-PSC?from=sale
11	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-40-m/SA0562-PSC?from=sale
12	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-42-m/SA0540-PSC?from=sale
13	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-37-m/SA0565-PSC?from=sale
14	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-52-m/SA0536-PSC?from=sale
15	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua 15 de Novembro 607, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-para-venda-em-pelotas-centro-1-3030714414.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=3
16	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-31-m/SA0512-PSC?from=sale
17	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-40-m/SA0318-PSC?from=sale

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
18	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Galeria Firenze, Centro	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-32-m/SA0559-PSC?from=sale
19	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Centro - Pelotas/RS	https://www.petry.imb.br/imovel/sala-pelotas-45-m/SA0021-PSC?from=sale
20	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	rua Dr. Cassiano nº165, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-central-pelotas-rs-3006368547.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5
21	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Galeria Antunes Maciel - Centro - Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-no-centro-de-pelotas-rs-3001117793.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6
22	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua 15 de Novembro 607, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-para-venda-em-pelotas-centro-1-3000035793.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7
23	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Três De Maio, Centro, Pelotas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-conjunto-a-venda-em-pelotas-no-bairro-centro-3026907805.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=9
24	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Padre Anchieta, 2105 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda-e-locacao/pelotas/rs/centro/SA0263_UPIMOV
25	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Félix Xavier da Cunha, 703 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda/pelotas/rs/centro/SA0245_UPIMOV
26	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Três de Maio, 711 - Centro - Pelotas/RS	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda-e-locacao/pelotas/rs/centro/SA0373_UPIMOV
27	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua General Neto, 55 - Centro - Pelotas/RS	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda/pelotas/rs/centro/SA0427_UPIMOV
28	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Gonçalves Chaves, 65 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda-e-locacao/pelotas/rs/centro/SA0044_UPIMOV
29	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Quinze de Novembro, 563 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda-e-locacao/pelotas/rs/centro/SA0321_UPIMOV
30	ALEKSANDRO	Pelotas - RS	Rua Quinze de Novembro, 771 - Centro - Pelotas	https://www.upimoveis.com.br/imovel/sala/venda/pelotas/rs/centro/SA0426_UPIMOV

ANEXO III – Modelo de Regressão Linear

Modelo:

SALA PELOTAS – SALA 203

Data de Referência:

terça-feira, 5 de maio de 2026

Dados para a projeção de valores:

- Area Construída = 41,37
- Padrão construtivo - CUB = 2.781,65
- Índice Fiscal IBGE 2010 = 2.750,84

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (7,44%) = 2.167,53
- Médio = 2.341,70
- Máximo (7,44%) = 2.515,87

•Valor Total

- Mínimo = 89.670,67
- Médio = 96.876,07
- Máximo = 104.081,46

•Intervalo Predição

- Mínimo = 73.122,01
- Máximo = 120.630,13
- Mínimo (24,52%) = 1.767,51
- Máximo (24,52%) = 2.915,88

•

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 1.990,44
- RL Máximo = 2.692,95

Relatório Estatístico – Sala 203

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Aleksandro de Carvalho
Modelo:	SALA PELOTAS – SALA 203
Data do modelo:	terça-feira, 5 de maio de 2026
Tipologia:	Escritórios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	23

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo - CUB	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Básico)	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Indice Fiscal IBGE 2010	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos indices fiscais da PGV do município	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area Construída	30,00	82,95	52,95	47,32
Padrão construtivo - CUB	2.732,27	3.188,86	456,59	2.915,80
Indice Fiscal IBGE 2010	2.391,03	3.121,46	730,43	2.751,53
Valor unitário	1.217,95	5.145,83	3.927,88	3.139,23

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9186465 / 0,9186465
Coeficiente de determinação:	0,8439113
Fisher - Snedecor:	34,24
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	17443989,334	3	5814663,111	34,242
Não Explicada	3226416,466	19	169811,393	
Total	20670405,800	22		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $+31479,56234 - 53,99885942 * \text{Area Construída} - 70730128,66 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB} - 4061699,12 / \text{Índice Fiscal IBGE 2010}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	x	-7,27	0,00
Padrão construtivo - CUB	1/x	-9,76	0,00
Índice Fiscal IBGE 2010	1/x	-1,21	23,98
Valor unitário	y	10,84	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0,00	-0,57	-0,19	-0,17
Padrão construtivo - CUB	x2	-0,57	0,00	0,17	-0,64
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	-0,19	0,17	0,00	-0,14
Valor unitário	y	-0,17	-0,64	-0,14	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0,00	0,90	0,29	0,86
Padrão construtivo - CUB	x2	0,90	0,00	0,22	0,91
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	0,29	0,22	0,00	0,27
Valor unitário	y	0,86	0,91	0,27	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	3.493,07	3.518,76	-25,69	-0,7354%	-0,062338	0,00113900
3	1.540,54	2.118,13	-577,59	-37,4925%	-1,401632	0,10576700
4	1.217,95	1.399,07	-181,12	-14,8706%	-0,439515	0,04286100
5	2.533,33	2.955,67	-422,34	-16,6712%	-1,024883	0,04264600
6	5.145,83	4.756,48	389,35	7,5663%	0,944838	0,07137500
8	2.763,64	2.825,70	-62,06	-2,2457%	-0,150605	0,00038000
10	3.518,52	3.963,30	-444,78	-12,6412%	-1,079353	0,03768600
11	3.040,00	2.853,37	186,63	6,1393%	0,452904	0,00389500
12	2.488,10	2.530,67	-42,57	-1,7109%	-0,103303	0,00025300
13	3.337,84	3.015,36	322,48	9,6613%	0,782556	0,01307800
14	2.649,04	2.412,11	236,93	8,9439%	0,574955	0,00738700
15	3.638,30	4.119,10	-480,80	-13,2150%	-1,166761	0,25647000
16	2.451,61	2.901,67	-450,06	-18,3576%	-1,092154	0,04576000
17	3.800,00	3.635,68	164,32	4,3241%	0,398745	0,00297700
18	4.750,00	4.058,33	691,67	14,5615%	1,678486	0,35967500
19	2.427,78	2.583,37	-155,59	-6,4088%	-0,377576	0,00275800
20	2.723,33	3.039,42	-316,09	-11,6067%	-0,767054	0,03205800
21	4.265,31	4.746,37	-481,06	-11,2783%	-1,167381	0,18859500
22	3.800,00	3.037,06	762,94	20,0774%	1,851435	0,31583500
23	3.870,37	3.782,89	87,48	2,2603%	0,212291	0,00499300
24	2.375,00	2.043,22	331,78	13,9696%	0,805125	0,03327800
28	2.279,20	1.928,22	350,98	15,3993%	0,851727	0,06022800
30	4.093,63	3.978,46	115,17	2,8135%	0,279494	0,00452300

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

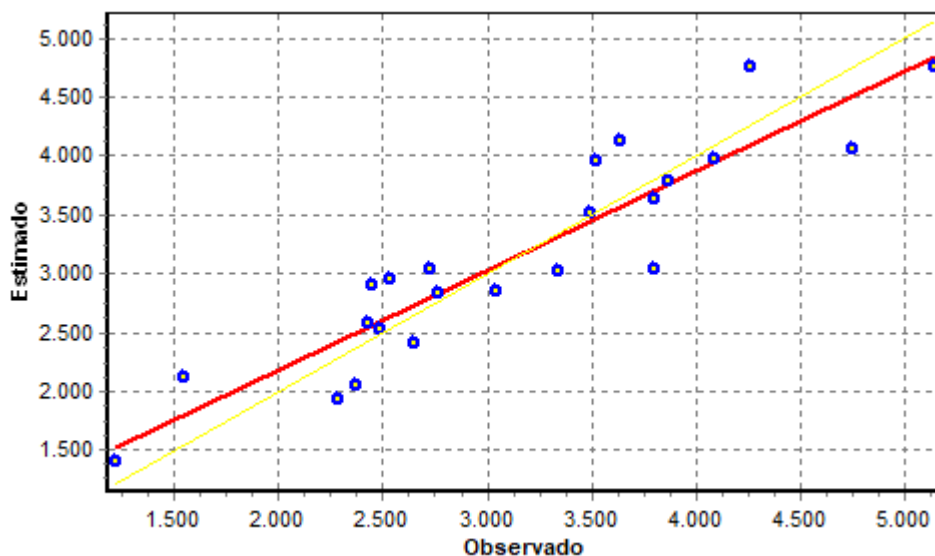
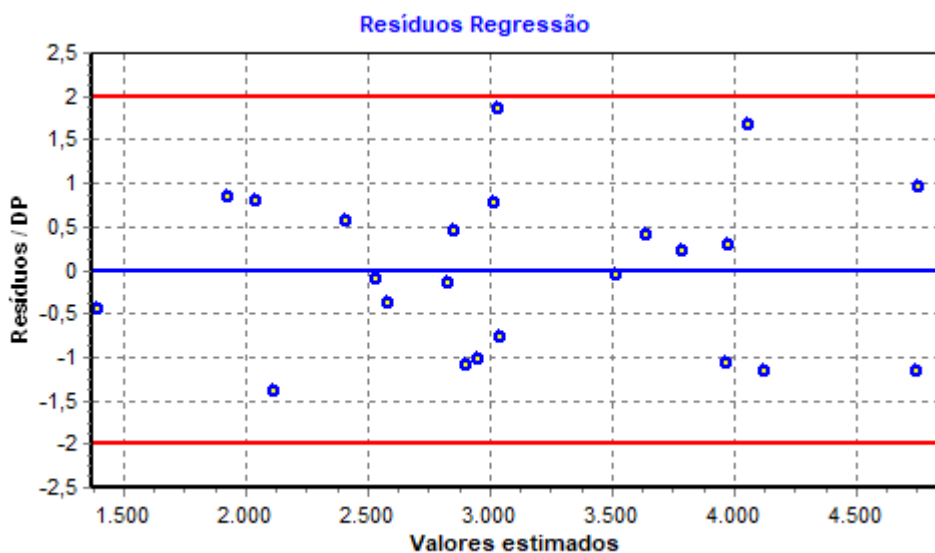
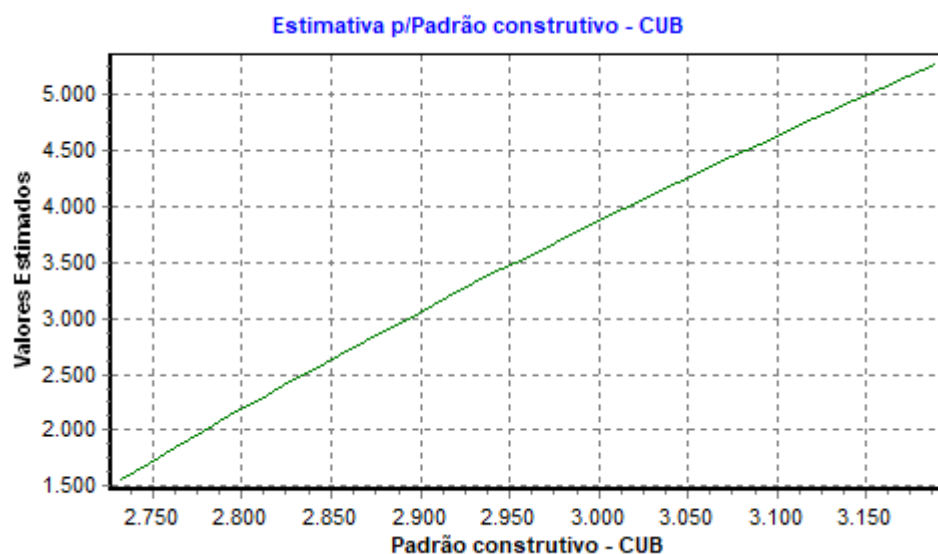
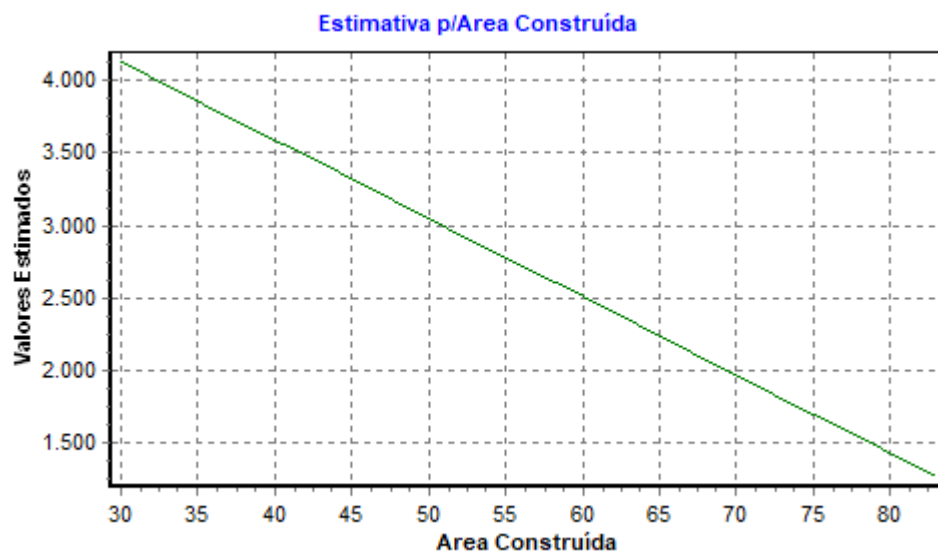
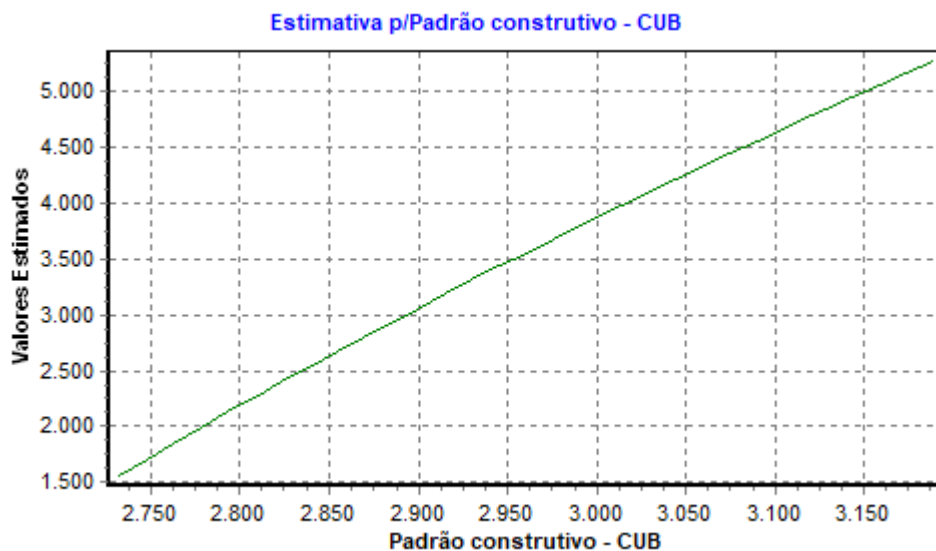


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



14) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 203

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

1. Grau de fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				I

2. Grau de Precisão

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

ANEXO V – Documentação do Imóvel Avaliando

35410

MATRÍCULA

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA - PELOTAS**
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL*Estel*

PELOTAS, 21 de fevereiro de 19 94

FLS.

MATRÍCULA

1

35410

IMÓVEL: - A SALA NÚMERO DUZENTOS E TRÊS (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 de número 201; e, ao oeste, com a rua General Osório, medindo 41,37m² de área privativa real, a qual correspondem 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 essa unidade uma fração ideal de 0,0505 do terreno onde assenta o edifício. O TERRENO onde assenta a construção mede 11,75 metros de frente oeste pela rua General Osório, por 15,65 metros de extensão da frente ao fundo, a leste, onde tem meação com José Anibal M. da Costa, fazendo esquina ao sul com a rua Dom Pedro II e confrontando-se pela divisa norte com imóvel de Antonio Julio de Mello.

PROPRIETÁRIA: - RIEMKE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., firma com sede nesta cidade, na rua Lobo da Costa, nº 726, sala 802, inscrita no CGC sob nº 89.033.468/0001-96.

REGISTRO ANTERIOR: - Número 1/33.388, fls. 1 do Livro 2, deste Cartório, em 30 de março de 1992.

A Oficiala Ajudante: *Eliana C. da S. F. Machado* CR\$1.104,00
(Eliana C. da S. F. Machado)

R. 1/35410, em 21 de fevereiro de 1994.

TÍTULO: - Compra e venda.

TRANSMITENTE: - RIEMKE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., firma com sede nesta cidade, na rua Lobo da Costa, nº 726, sala 802, inscrita no CGC sob nº 89.033.468/0001-96, representada por seu sócio gerente, Fernando Resmini Riemke.

CONTINUA NO VERSO



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA - PELOTAS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

1

35410

ADQUIRENTE(S): - CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia federal, dotada de personalidade jurídica de direito público, com sede na rua Guilherme Alves, número 1.010, em Porto Alegre-RS., inscrito no CGC sob número 92.695.790/0001-95, representado por seu bastante procurador, Geraldo Tholozan Dias da Costa.

FORMA DO TÍTULO: - Escritura de 14 de janeiro de 1994, lavrada no 4º Tabelionato desta cidade, protocolada sob número 82.902 em data de hoje.

VALOR: - CR\$3.823.244,06, conjuntamente com outro imóvel, pagos da seguinte forma: CR\$1.240.298.545,00, moeda da época, em 24/07/1993; CR\$404.703,34, em 24/08/1993; CR\$525.860,79, em 24/09/1993; CR\$680.570,47, em 24/10/1993; e, no ato da assinatura da escritura, o saldo no valor de CR\$971.810,92 e, que por isso da totalidade do preço aqui recebido, a transmitente dá plena, geral e irrevogável quitação.

VALOR FISCAL: - CR\$2.276.550,59.

CONDIÇÕES: - As constantes da escritura.

Registrado por: *Eliana C. da S. F. Machado* CR\$15.525,00
(Eliana C. da S. F. Machado - Oficiala Ajudante)

- AUTENTICAÇÃO DE FOTOCÓPIA -

Certifico que a presente fotocópia é cópia fiel do original.

Dou fé que o referido é verdade.

Pelotas, 21 de **FEV 1994** de 19

Eliana C. da S. F. Machado

REGISTRO DE IMÓVEIS

2.º OFÍCIO

Bel. Eliana C. da S. F. Machado

Oficial Ajudante

CONTINUA A FICHA N.º

35410

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA - PELOTAS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Este

PELOTAS, 21 de fevereiro de 19 94

FLS.

1

MATRÍCULA

35410

IMÓVEL:- A SALA NÚMERO DUZENTOS E TRÊS (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 de número 201; e, ao oeste, com a rua General Osório, medindo 41,37m² de área privativa real, a qual correspondem 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 essa unidade uma fração ideal de 0,0505 do terreno onde assenta o edifício. O TERRENO onde assenta a construção mede 11,75 metros de frente oeste pela rua General Osório, por 15,65 metros de extensão da frente ao fundo, a leste, onde tem meação com José Anibal M. da Costa, fazendo esquina ao sul com a rua Dom Pedro II e confrontando-se pela divisa norte com imóvel de Antonio Julio de Mello.

PROPRIETÁRIA:- RIEMKE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., firma com sede nesta cidade, na rua Lobo da Costa, nº 726, sala 802, inscrita no CGC sob nº 89.033.468/0001-96.

REGISTRO ANTERIOR:- Número 1/33.388, fls. 1 do Livro 2, deste Cartório, em 30 de março de 1992.

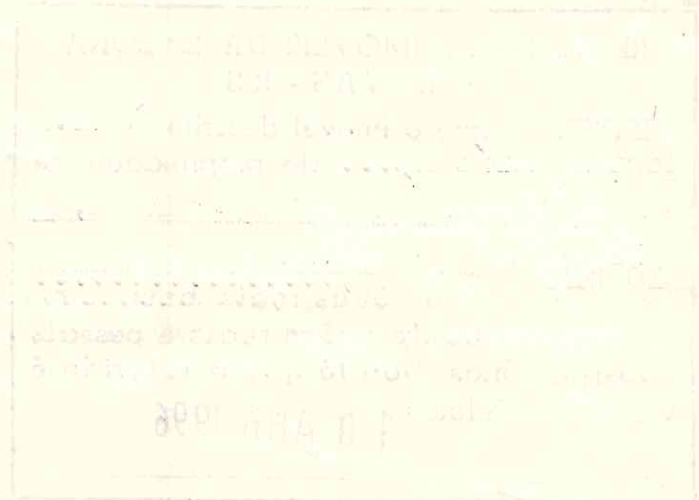
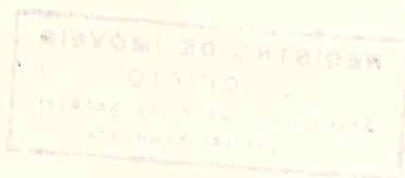
A Oficiala Ajudante: *Eliana C. da S. F. Machado* CR\$1.104,00
(Eliana C. da S. F. Machado)

R. 1/35410, em 21 de fevereiro de 1994.

TÍTULO:- Compra e venda.

TRANSMITENTE:- RIEMKE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., firma com sede nesta cidade, na rua Lobo da Costa, nº 726, sala 802, inscrita no CGC sob nº 89.033.468/0001-96, representada por seu sócio gerente, Fernando Resmini Riemke.

CONTINUA NO VERSO





REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA - PELOTAS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

1

35410

ADQUIRENTE(5):- CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia federal, dotada de personalidade jurídica de direito público, com sede na rua Guilherme Alves, número 1.010, em Porto Alegre-RS., inscrito no CGO sob número 92.695.790/0001-95, representado por seu bastante procurador, Geraldo Tholozan Dias da Costa.

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 14 de janeiro de 1994, lavrada no 4º Tabelionato desta cidade, protocolada sob número 82.902 em data de hoje.

VALOR:- CR\$3.823.244,06, conjuntamente com outro imóvel, pagos da seguinte forma: Cr\$1.240.298.545,00, moeda da época, em 24/07/1993; CR\$404.703,34, em 24/08/1993; CR\$525.860,79, em 24/09/1993; CR\$680.570,47, em 24/10/1993; e, no ato da assinatura da escritura, o saldo no valor de CR\$971.810,92 e, que por isso da totalidade do preço aqui recebido, a transmitente dá plena, geral e irrevogável quitação.

VALOR FISCAL:- CR\$2.276.550,59.

CONDIÇÕES:- As constantes da escritura.

Registrado por: *Eliana C. da S. F. Machado* CR\$15.525,00
(Eliana C. da S. F. Machado - Oficiala Ajudante)

- AUTENTICAÇÃO DE FOTOCÓPIA .

Certifico que a presente fotocópia é cópia fiel do original.

Dou fé que o referido é verdade:

Pelotas, de 10 ABR 1996 de 10

REGISTRO DE IMÓVEIS

2.º OFÍCIO

José Amilton R. de Araújo
Oficial Ajudante

curtas
215,80

CONTINUA A FICHA N.º

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA
PELOTAS - RS**

CERTIFICO que o imóvel descrito à fl.1 desta matrícula..., de propriedade de CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, acha-se livre de ônus reais, bem como inexistente registro de ações reais e pessoais reipersecutórias. Dou fé que o referido é verdade. - Pelotas, 10 ABR 1996

REGISTRO DE IMÓVEIS

2.º OFÍCIO

José Amilton R. de Araújo
Oficial Ajudante



PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

Data: 04/03/2024
Hora: 10:01

Guia de Arrecadação.

Contribuinte / Endereço

CPF/CNPJ: 571.779.020-15 - ADRIANE POWER DE OLIVEIRA HOMEM (59336)

Inscrição Municipal: 2053993

Endereço: RUA FELIX XAVIER DA CUNHA 260

1) Jan/2024 IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Parcela	Vencimento	Principal	Correção	Juros	Multa	Desconto	Total
1	10/01/2024	226,13	0,00	4,60	45,23	0,00	275,96
2	12/02/2024	226,13	0,00	2,11	20,89	0,00	249,13
3	11/03/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
4	10/04/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
5	10/05/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
6	10/06/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
7	10/07/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
8	12/08/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
9	10/09/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13
10	10/10/2024	226,13	0,00	0,00	0,00	0,00	226,13

Documento	Pagamento Até	Taxa de Expediente	Valor Emitido	Autenticação Mecânica
11530010	11/03/2024	0,00	2.334,13	

816900000232 341332452026 403110000011 153001009932



PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

Pagamento Até
11/03/2024
Nº da Parcela
Nº do Documento
11530010
Valor Principal
2.261,30
+ Multa + Juros + Correção
72,83
- (Descontos + Abatimentos)
0,00
+ Taxa de Expediente
0,00
= Total a Pagar
2.334,13

Contribuinte / Endereço

CPF/CNPJ: 571.779.020-15 - ADRIANE POWER DE OLIVEIRA HOMEM (59336)

Inscrição Municipal: 2053993

Endereço: RUA FELIX XAVIER DA CUNHA 260

Instruções:

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

Local de Pagamento

BANCO DO BRASIL, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, BANRISUL E LOTÉRICAS

816900000232 341332452026 403110000011 153001009932



ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)



Tipo: MÚLTIPLA MENSAL
Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: SP70615353
RNP: 2619136474
Empresa: NENHUMA EMPRESA
Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO
Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.Reg.:

Contratante

Nome: (ART Múltipla)
Endereço:
Cidade:
Bairro:
Telefone:
E-mail:
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF:

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:
Endereço da Obra/Serviço:
Cidade: INDETERMINADO
Bairro:
Finalidade: COMERCIAL
Vlr Contrato(R\$): 0,00
Data Início: 01/05/2026
Prev.Fim: 31/05/2026
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF: ID
Honorários(R\$): 0,00
Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	10,00	UN
Vistoria	Bens Imóveis	10,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 07/05/2026

Local e Data

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ALEKSANDRO DE CARVALHO

Profissional

De acordo

ART MULTIPLA

Contratante

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



Contratado

Nr.Carteira: SP70615353	Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO	E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.RNP: 2619136474	Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.: 0

Contratante

Nome: (ART Múltipla)	E-mail:	
Endereço:	Telefone:	CPF/CNPJ:
Cidade:	Bairro:	CEP: 0 UF:

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

Contratante: CREA-RS CNPJ/CPF:92695790000195
Endereço: SÃO LUÍS,77-SANTANA-90620170-Porto Alegre
Início: 07/01/2026 Término: 10/05/2026 N° Contrato: 000010785-7R\$ 3 Valor contrato(R\$): 3.050,00

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima Profissional	De acordo Contratante
-------------------------	---	---

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEL COMERCIAL – AVENIDA OTÁVIO ROCHA, 22, CENTRO – PORTO
ALEGRE – RIO GRANDE DO SUL**

Solicitante:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Interessado:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Proprietário do Imóvel:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Finalidade da Avaliação:	Avaliação de Compra e Venda
Valor de Compra e Venda	R\$ 429.741,00 (Quatrocentos e vinte e nove mil, setecentos e quarenta e um reais)

EMPRESA RESPONSÁVEL POR ESTE LAUDO	
Razão Social:	Carvalho Lira Engenharia Ltda - ME
CNPJ:	39.422.237/0001-04
CREA-RS:	5070615353/D-SP
Endereço:	Rua do Parque, 153 – casa 01 – Parque Villa Flores Sumaré – São Paulo – 13.175-660
Contato:	Telefone: (19) 99870-6310 E-mail: aleksandro.eng@gmail.com

EQUIPE TÉCNICA		
TÉCNICO	FORMAÇÃO E REGISTRO PROFISSIONAL	RESPONSABILIDADE NO LAUDO
Aleksandro de Carvalho	Engenheiro Civil CREA-RS nº 5070615353/D-SP	Responsável Técnico

05/05/2026

SUMÁRIO

1.	Identificação das partes	3
1.1	Solicitante	3
1.2	Interessado	3
1.3	Proprietário	3
2.	Objetivo da avaliação	4
3.	Finalidade da avaliação	4
4.	Objeto da avaliação	4
4.1	Tipo do bem	4
4.2	Descrição do bem	4
4.3	Ocupante do imóvel	4
5.	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	4
6.	Documentação utilizada para a avaliação	6
7.	Identificação e caracterização do imóvel avaliando	6
7.1	Caracterização da região	6
7.1.1	Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando	6
7.1.2	Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando	7
7.2	Imóvel avaliando	8
8.	Diagnóstico de mercado	9
9.	Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	9
9.1	Imóvel	9
9.1.1	Determinação do valor	10
10.	Especificação da avaliação	11
10.1.	Imóvel	11
11.	Resultado da avaliação	12
12.	Termo de encerramento	13
	ANEXO I – Relatório Fotográfico	14
	ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais	27
	ANEXO III – Modelo de Regressão Linear	32
	ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida	39
	ANEXO V – Documentação do Imóvel Avaliando	41
	ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	51

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.2 Interessado

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.3 Proprietário

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

2. Objetivo da avaliação

Determinação de valor de mercado de compra e venda de sala comercial localizada na cidade de Porto Alegre- RS.

3. Finalidade da avaliação

Avaliação de Compra e Venda.

4. Objeto da avaliação

4.1 Tipo do bem

Sala Comercial – Outros;

4.2 Descrição do bem

Imóvel comercial com área de 347,98m², localizado na Avenida Otávio Rocha, 22, sala 801, Centro Histórico, Edifício Frederico Mentz, Porto Alegre - RS, CEP: 90020-150;

IMÓVEL	ÁREA TOTAL
SALA	347,98m ²

4.3 Ocupante do imóvel

Desocupado;

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- Entende-se por **valor de Compra e Venda de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

- É consignado que o laudo se fundamenta 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);
- Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas;
- Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico;
- O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.
- O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo;
- O profissional não tem, ou contempla ter, interesse algum no bem objeto deste laudo;
- O profissional não auferirá qualquer vantagem em relação à matéria envolvida neste laudo;

6. Documentação utilizada para a avaliação

Para a elaboração deste laudo foi utilizada a seguinte documentação:

- Contrato de Compra e Venda do imóvel;
- Recibo de retirada de documentos do cofre – Departamento Financeiro CREA-RS;
- Matrícula nº 80.951 – Livro 2 – Registro de Imóveis de Porto Alegre;
- Taxa lixo 2026;

7. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

7.1 Caracterização da região

O Município de Porto Alegre, localizado no estado do Rio Grande do Sul, possui uma superfície aproximada de 495,977 km² e estimava-se que, em 2022, a população do município era de cerca de 1.332.845 pessoas (Fonte: IBGE Cidades, 2022).

Código IBGE: 4314902

Estado: Rio Grande do Sul

Região: Sul

O município de Porto Alegre tem como pilares da sua economia o setor terciário, sendo: serviços, tecnologia, comércio, turismo e eventos. Tendo densidade populacional de 2.690,50hab/km² (IBGE – 2022);

7.1.1 Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando

O imóvel encontra-se localizado na área central do município, tendo influência para zonas relacionadas a prestação de serviços diversos e comércios, além da região apresentar infraestrutura urbana consolidada e privilegiada.

A oferta de transporte público é considerada satisfatória, com circulação de diversas linhas de ônibus urbanos nas proximidades, favorecendo o acesso às principais vias da cidade, mobilidade e acesso ao imóvel.

7.1.2 Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando

O imóvel é servido pelos seguintes serviços e infraestrutura:

- Pavimentação asfáltica;
- Transporte coletivo (ônibus);
- Coleta de resíduos sólidos;
- Sistema de distribuição de água potável;
- Sistema de coleta de esgoto sanitário;
- Sistema de distribuição de energia elétrica;
- Sistema de iluminação pública;
- Sistema de telefone;
- Sistema de comunicação e TV;
- Sistema de cabeamento para transmissão de dados;
- Equipamento público de saúde;
- Equipamento público religioso;
- Equipamento público de ensino;
- Equipamento público de lazer.

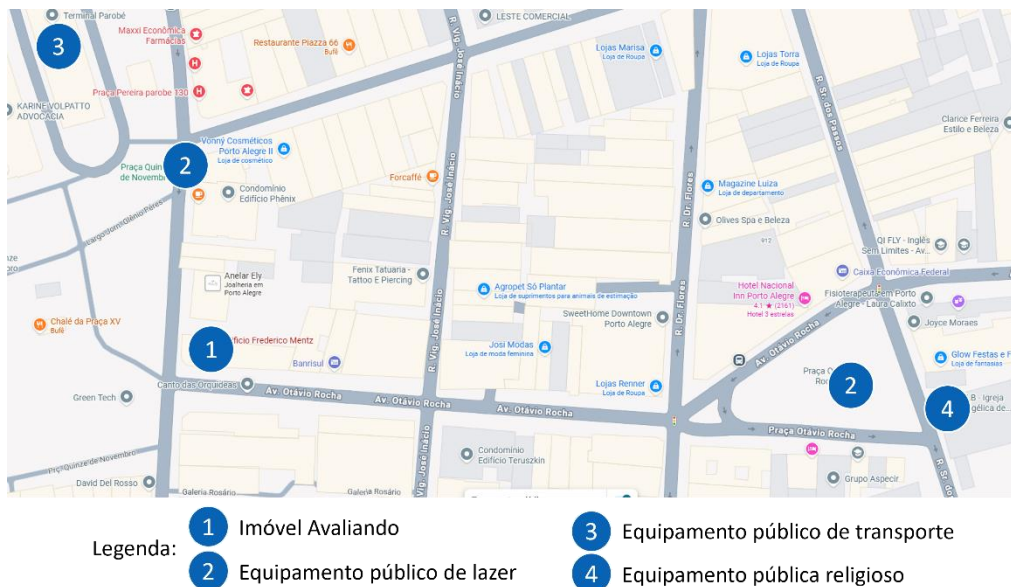


Figura 1 – Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

Fonte: Google Maps (adaptado pelo Responsável Técnico)

7.2 Imóvel avaliando

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 04 de maio de 2026, quando foi possível identificar que o mesmo encontra-se desocupado, como pode ser observado nos relatórios fotográficos em anexo.

A construção conta em sua fachada padrão de acabamento normal e volumetria de destaque.

Imóvel comercial

Tipo do imóvel: **Sala Comercial – nº 801**

Documento: **Matrícula nº 80.951 – Livro 2 – Registro de Imóveis de Porto Alegre**

Endereço: **Avenida Otávio Rocha, 22, sala 801, Centro Histórico, Edifício Frederico Mentz, Porto Alegre - RS, CEP: 90020-150**

Bairro: **Centro Histórico**

Município/Estado: **Porto Alegre - RS**

CEP: **90020-150**

Coordenadas: **-30.028443361976223, -51.22655494629786**

Área construída privativa: **347,98m²**

Para as áreas internas secas, contém pisos de taco e pintura latéx simples; nas áreas molhadas os pisos são de concreto e revestimentos de paredes sendo pintura simples latéx e/ou cerâmico em algumas áreas. Esquadrias de madeira, já as portas são de madeira e/ou ferro.

8. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias, jornais locais e visitas in loco, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade elevada na cidade.

Pelo fato de o imóvel estar localizado em uma área comercial atrativa, dado o grande fluxo de pessoas, o seu valor de mercado é alto. Diante desta informação é possível atribuir as seguintes características mercadológicas:

- a) liquidez: considerada normal, compatível com imóveis de características semelhantes na região;
- b) desempenho de mercado: classificado como normal, sem evidência de aquecimento ou retração atípica;
- c) número de ofertas: elevado, indicando ampla disponibilidade de imóveis comparáveis no mercado;
- d) absorção pelo mercado: reduzida, com ritmo de comercialização mais lento frente ao volume de ofertas disponíveis;
- e) Dificuldade para negociação do bem: influenciada pelo estado de conservação do imóvel, pelas condições do condomínio, bem como pela defasagem em relação à contemporaneidade arquitetônica, fatores que impactam negativamente a atratividade junto aos potenciais adquirentes.

9. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

9.1 Imóvel

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **inferência estatística**, com adoção de **modelo de regressão linear**.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **30** elementos amostrais, dos quais **26** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de compra e venda de salas comerciais localizadas na cidade de Porto Alegre, contemplando o período de **30 de abril a 05 de maio**. As informações gerais sobre a pesquisa de dados utilizada encontram-se no Anexo II.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no Anexo III.

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

NOME DA VARIÁVEL	DESCRIÇÃO
ÁREA CONSTRUÍDA	Variável independente quantitativa , que informa a área construída de cada elemento;
PADRÃO CONSTRUTIVO CUB	Variável independente qualitativa , que caracteriza o padrão construtivo, estado de conservação e idade aparente de cada elemento, levando em consideração os fatores desvalorizantes, conforme tabela do SINDUSCON-RS;
RENDA PER CAPITA IBGE 2010	Variável independente proxy de macro localização construída com base nos índices fiscais do IBGE
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Variável dependente , representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área construída;

9.1.1 Determinação do valor

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA PRIVATIVA (m²)
347,98

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		
MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
R\$ 1.108,66/m²	R\$ 1.234,96/m²	R\$ 1.375,65/m²
R\$ 385.790,19	R\$ 429.741,01	R\$ 478.698,90
AMPLITUDE: 21,62%		

Campo de arbítrio:

347,98 m²	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
VALOR UNITÁRIO	R\$ 1.108,66/m²	R\$ 1.234,96/m²	R\$ 1.375,65/m²
VALOR TOTAL	R\$ 385.790,19	R\$ 429.741,01	R\$ 478.698,90
AMPLITUDE	-15,00%	-	15,00%

Intervalo de valores admissíveis:

MÍNIMO	MÁXIMO
R\$ 334.211,70	R\$ 552.575,91
VALOR CALCULADO: R\$ 429.741,01	

10. Especificação da avaliação

10.1. Imóvel

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **17** pontos, sendo que nos itens 1, 2, 4, 5 e 6 foram atingidos Grau III, no item 3 Grau II. Portanto, este trabalho apresenta:

GRAU DE
FUNDAMENTAÇÃO

III

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **21,62%**. Logo, este trabalho apresenta:

GRAU DE
PRECISÃO

III

A tabela demonstrativa das pontuações atingidas para os graus de fundamentação e precisão são apresentadas no Anexo IV.

11. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor de mercado:

VALOR COMPRA E VENDA	
R\$ 429.741,00	QUATROCENTOS E VINTE E NOVE MIL, SETECENTOS E QUARENTA E UM REAIS

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

12. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **53 (cinquenta e três)** folhas impressas apenas no anverso, sendo esta assinada e as demais rubricadas, contando com os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório Fotográfico;

Anexo II – Tabela de Dados Amostrais;

Anexo III – Modelo de Regressão;

Anexo IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida;

Anexo V – Documentação do Imóvel Avaliando;

Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Porto Alegre - RS, 05 de maio de 2026.

Responsável técnico:
ALEKSANDRO DE
CARVALHO:42204066893

Aleksandro de Carvalho

Engenheiro Civil

CREA-RS nº 5070615353/D-SP

Assinado digitalmente por ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893
ND: C=BR, CN=ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893, O=ICP-
Brasil, OU=presencial
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.06.28 18:31:50-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Fachada frontal do imóvel
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 2: Entrada
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 3: Vista lateral direita

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

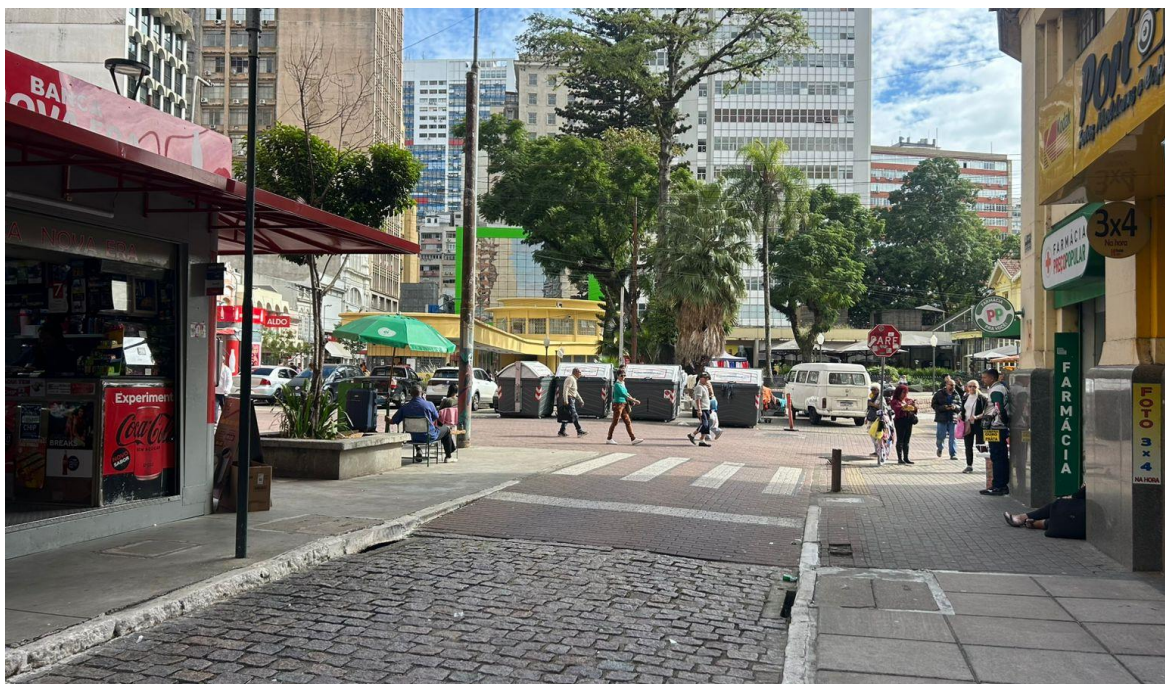


Foto 4: Vista lateral esquerda

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

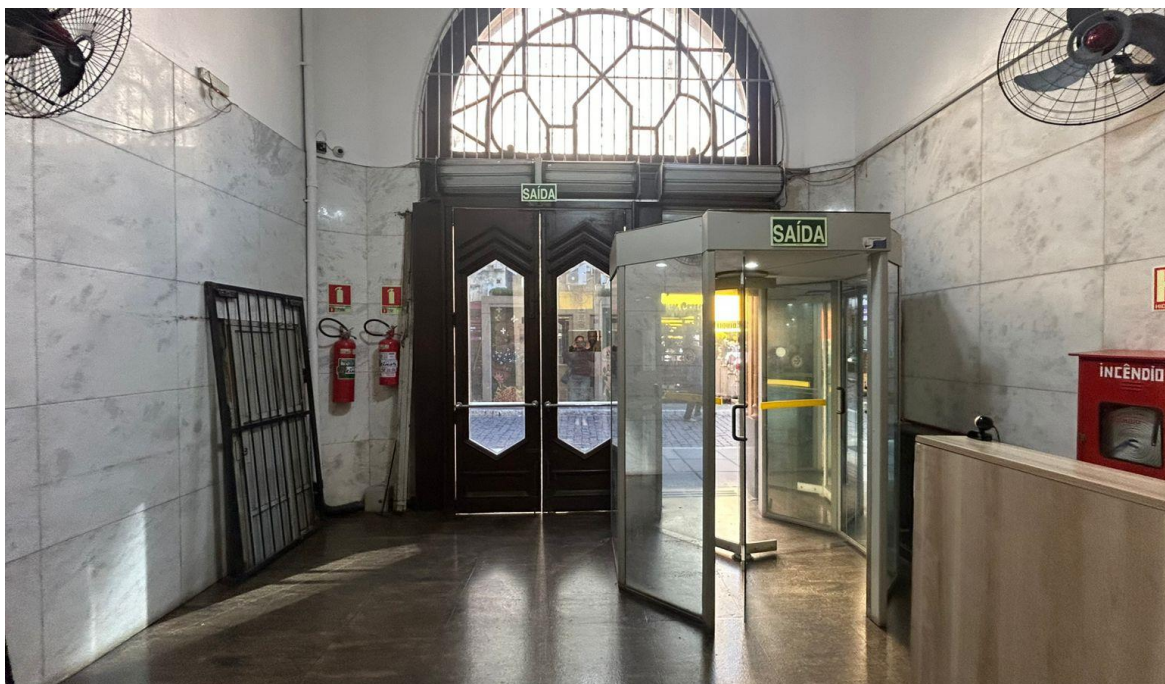


Foto 5: Recepção

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

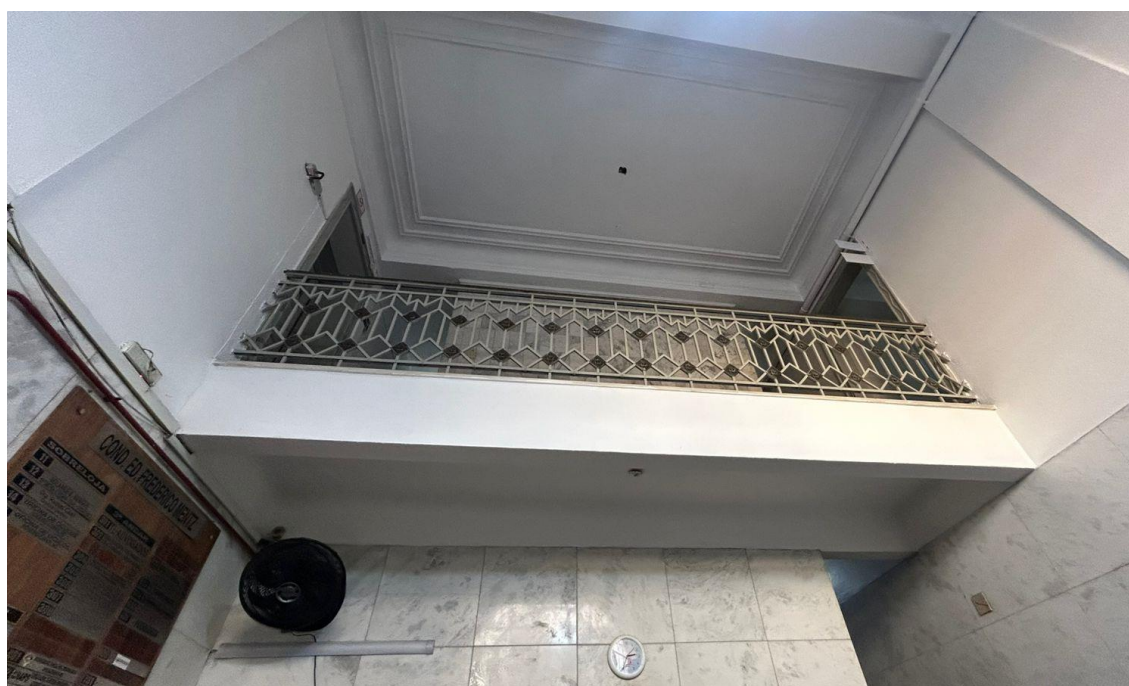


Foto 6: Recepção

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

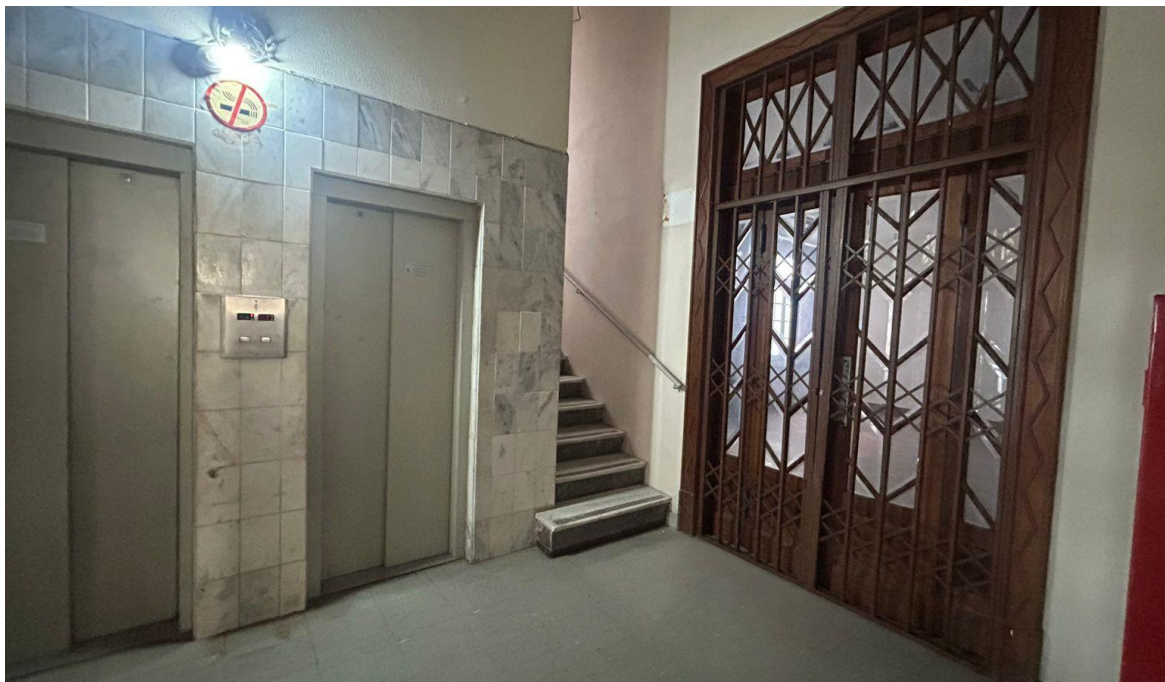


Foto 7: Escada e elevadores
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

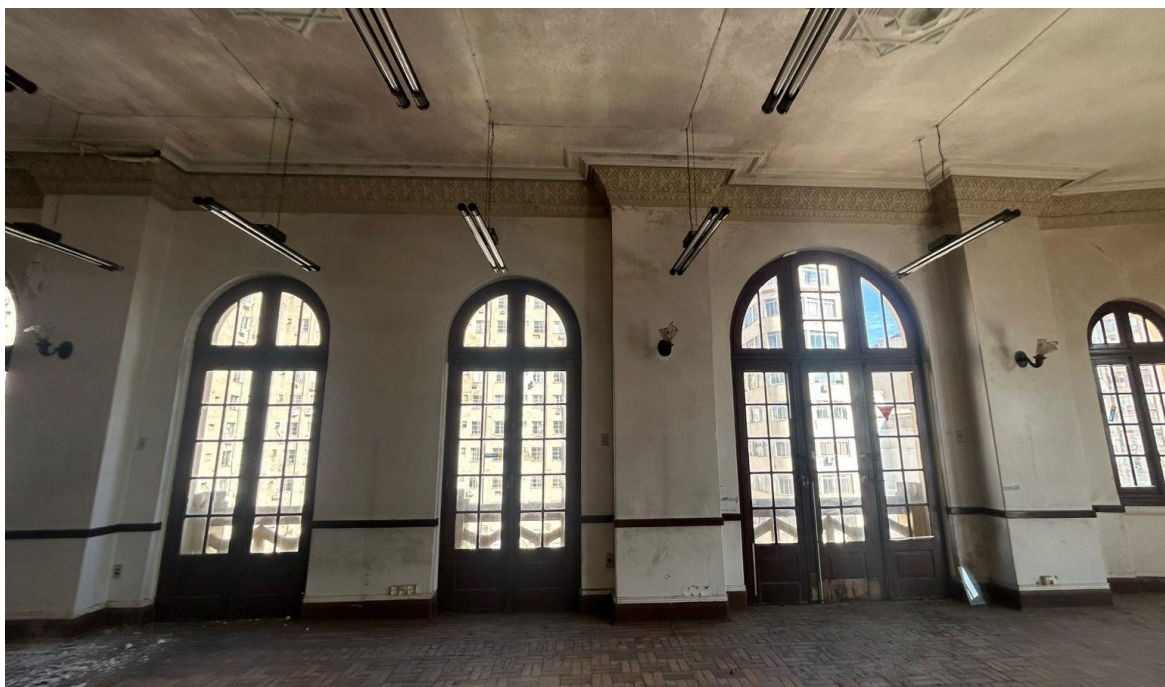


Foto 8: Sala interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

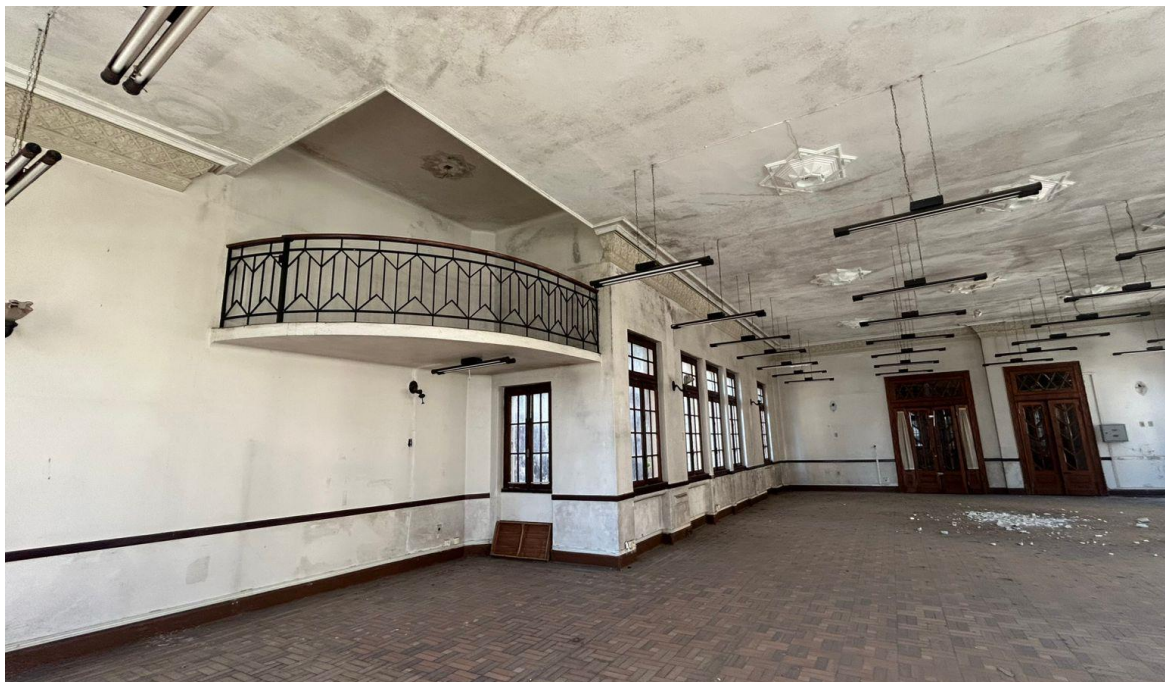


Foto 9: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

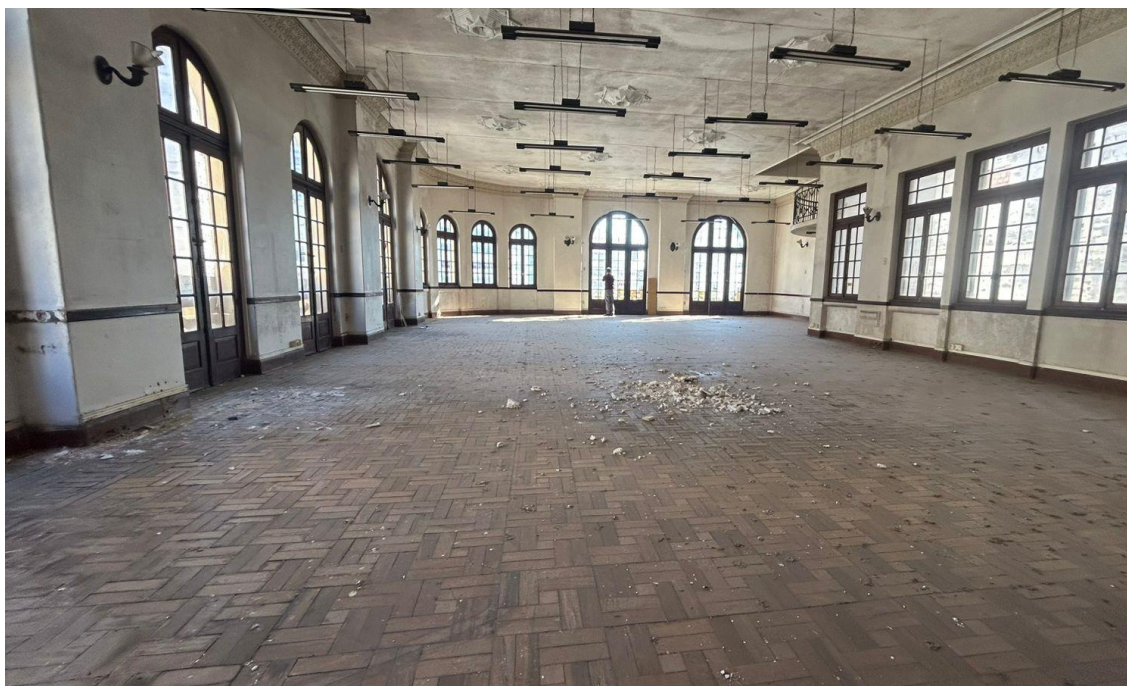


Foto 10: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

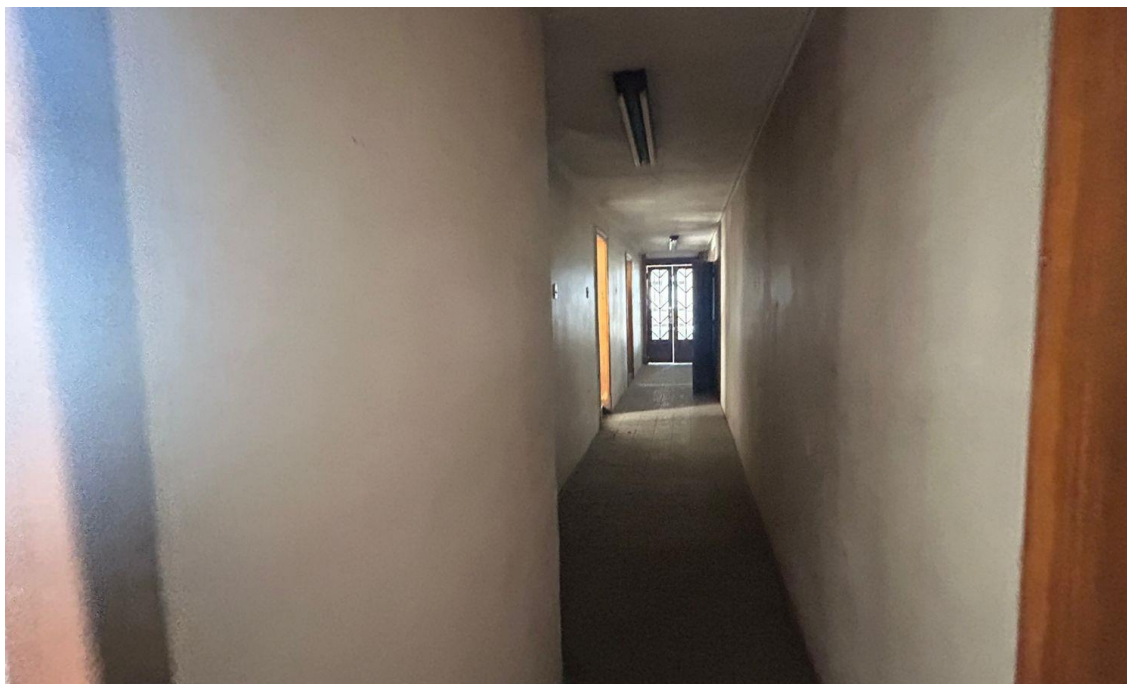


Foto 11: Corredor

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 12: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

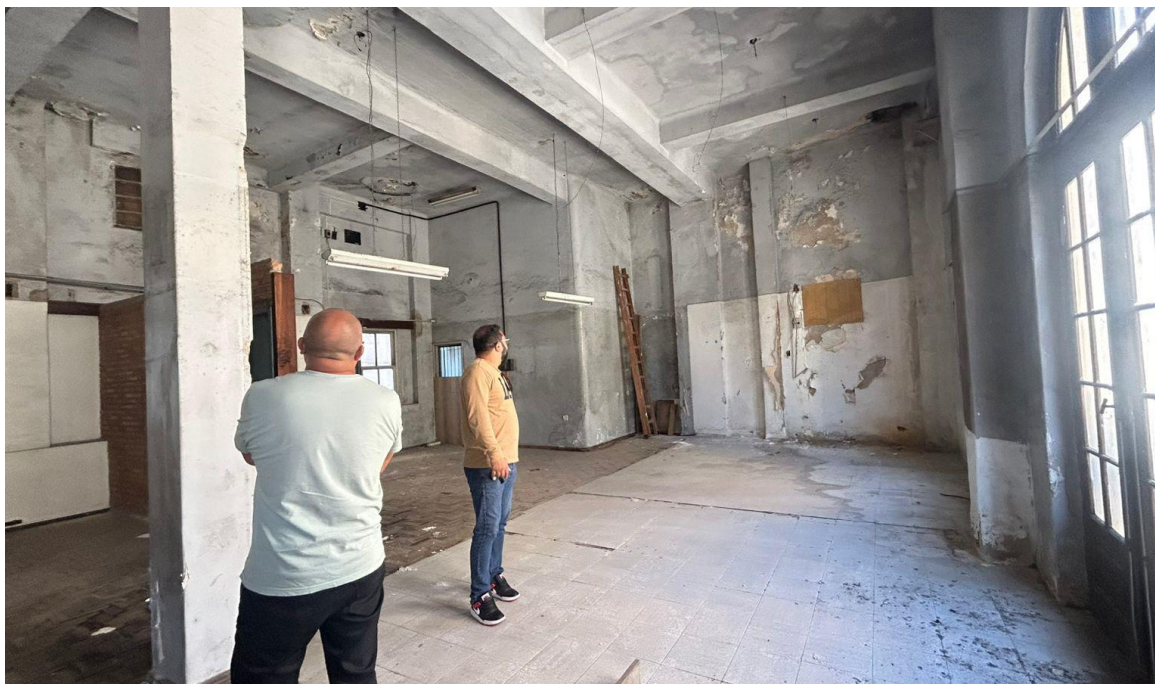


Foto 13: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 14: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

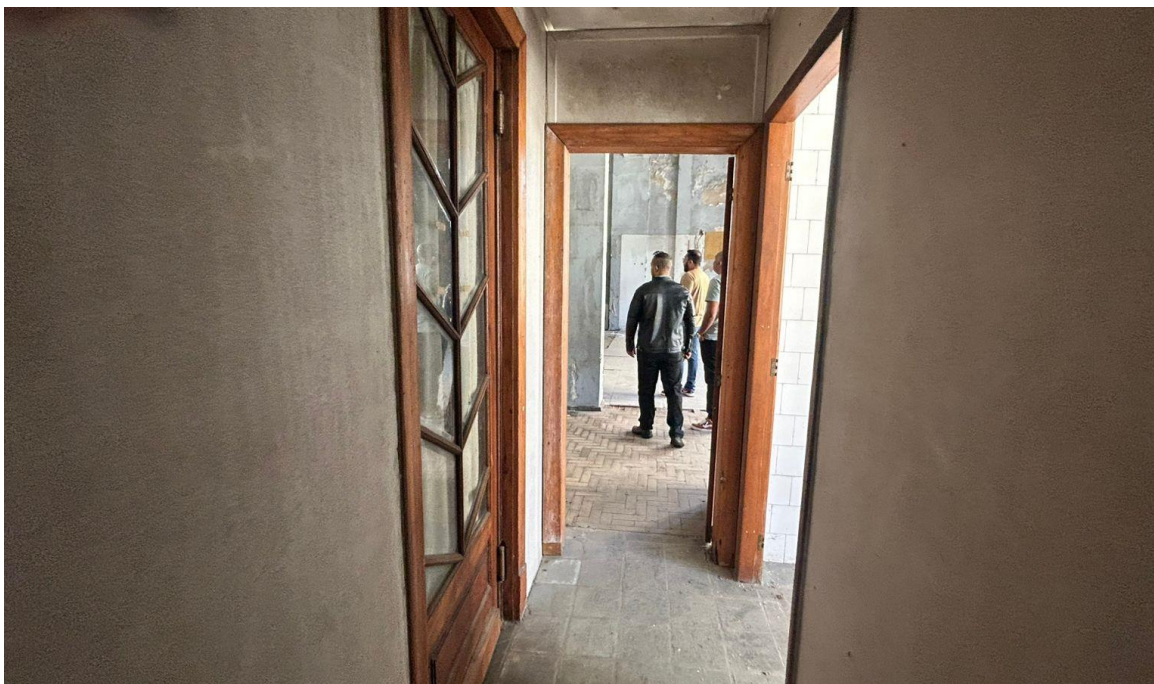


Foto 15: Corredor interno
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 16: Corredor interno
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

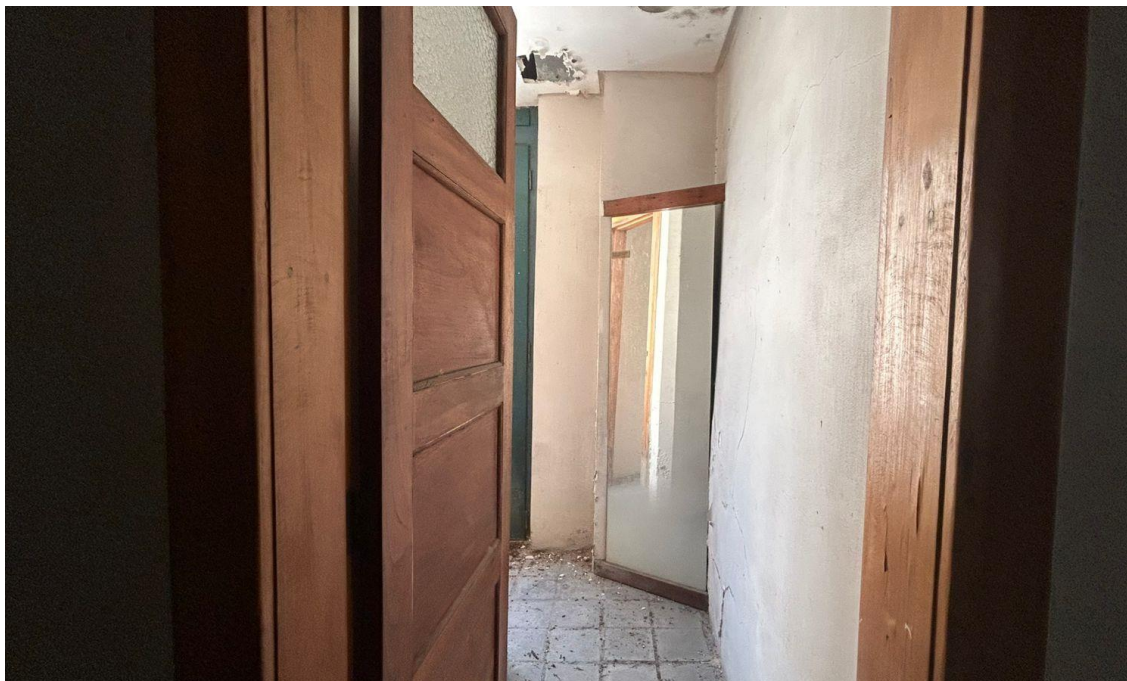


Foto 17: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 18: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

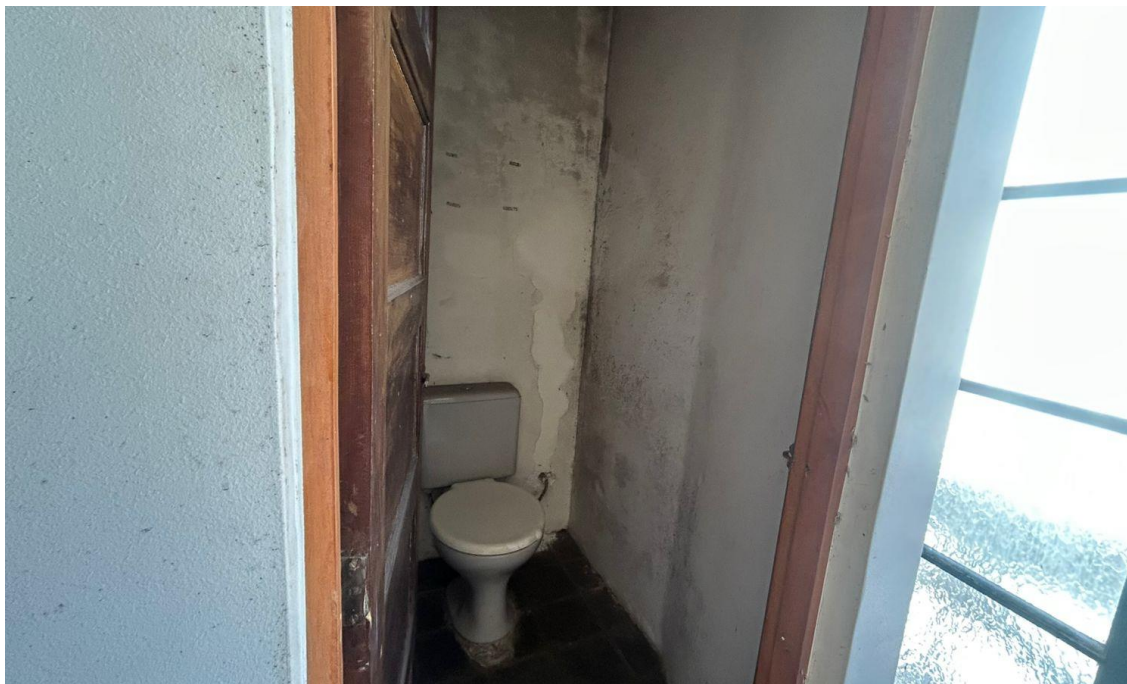


Foto 19: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 20: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

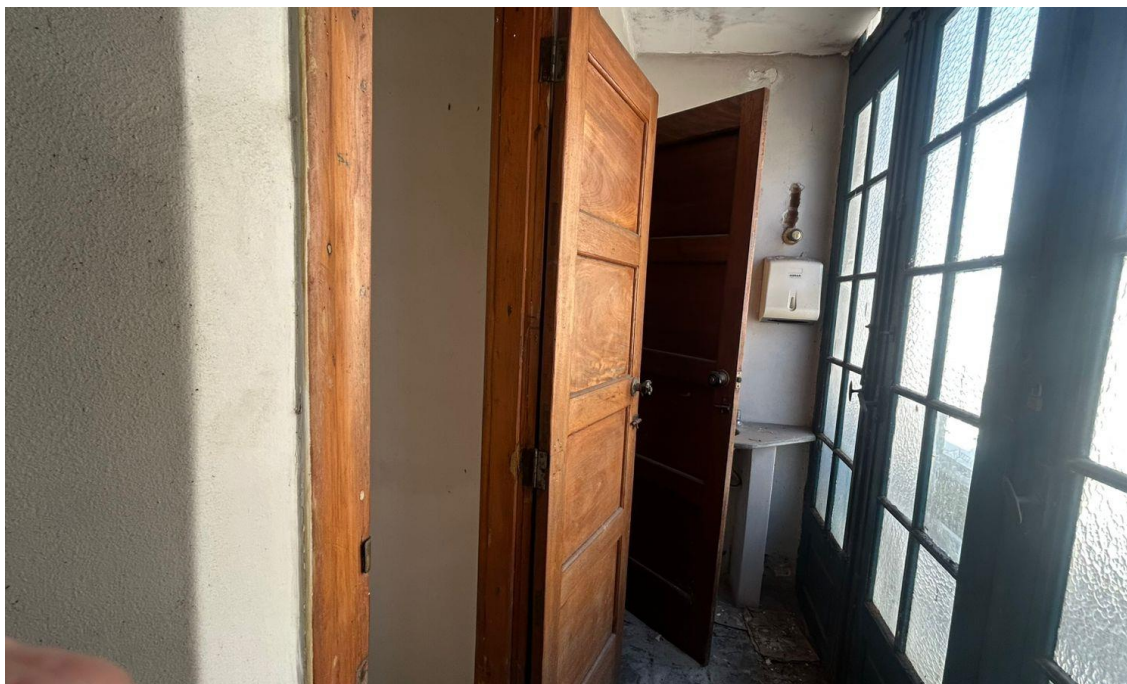


Foto 21: Pia

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

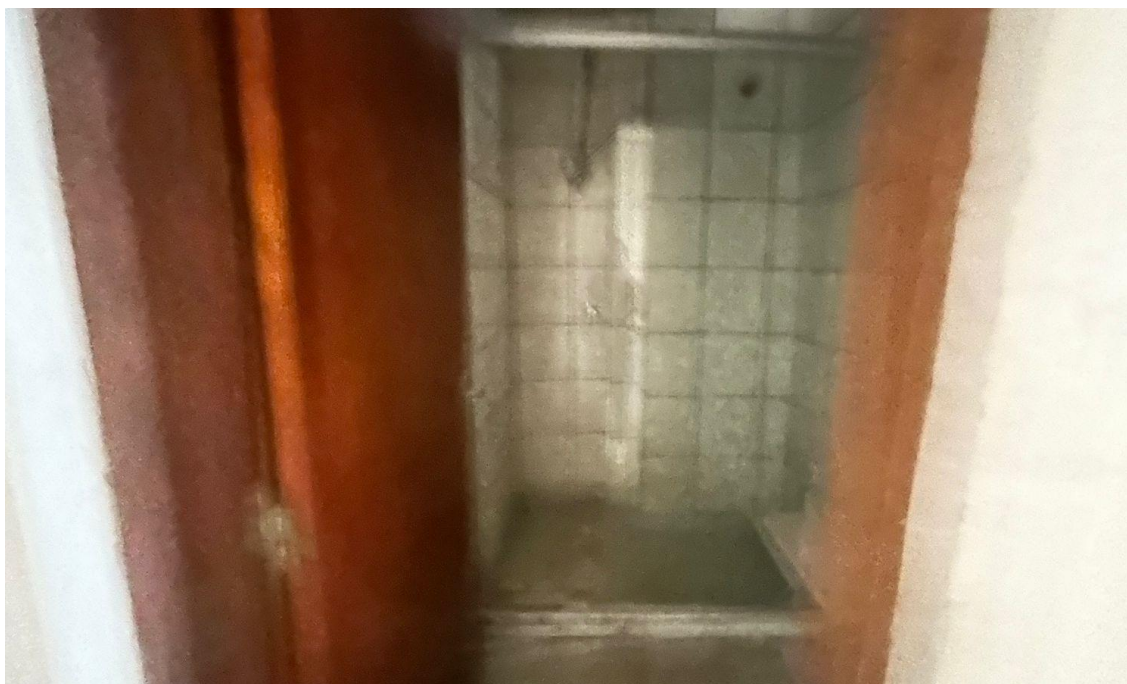


Foto 22: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

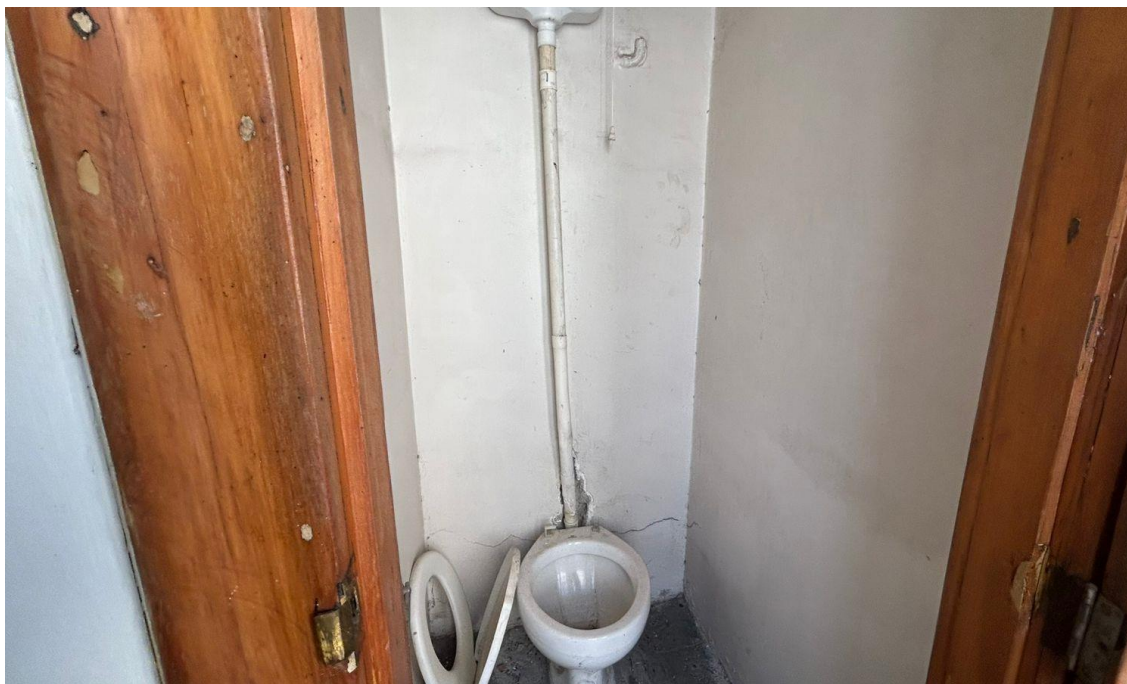


Foto 23: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

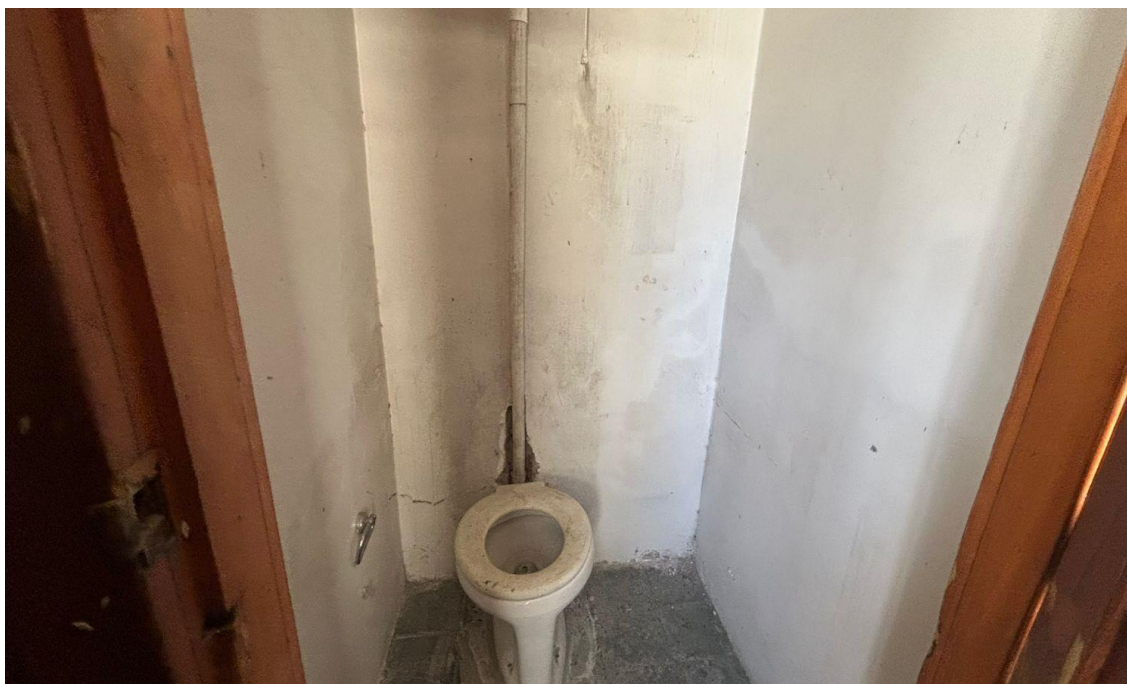


Foto 24: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO
1	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Otávio Rocha, 115 - Centro Histórico, Porto Alegre - RS	Libertas Bela Vista	(51) 3022-0200	R\$ 690.000,00	292,00	R\$ 3.441,37	R\$ 1.616,20
2	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Senador Salgado Filho, 230, Centro Histórico	IMOBILIÁRIA LIBERTAS	(51) 3022-0200	R\$ 700.000,00	256,00	R\$ 3.778,84	R\$ 2.161,89
3	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Siqueira Campos, 1171, Centro Histórico	REPUBLICARE IMÓVEIS	(51) 99500-6979	R\$ 650.000,00	234,00	R\$ 3.629,17	R\$ 3.754,45
4	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Senhor dos Passos, Centro Histórico - Porto Alegre	Foxter	(51) 3083-7700	R\$ 1.425.000,00	385,00	R\$ 4.619,18	R\$ 1.840,35
5	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Osvaldo Aranha, Bom Fim - Porto Alegre	Foxter	(51) 3083-7700	R\$ 675.000,00	415,00	R\$ 2.853,98	R\$ 3.364,26
6	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Almirante Barroso, Floresta - Porto Alegre	Foxter	(51) 3083-7700	R\$ 405.000,00	260,00	R\$ 3.252,18	R\$ 1.365,23
7	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Alberto Bins, 658 - Centro, Porto Alegre - RS	Cilar Imoveis	(51) 99895-2727	R\$ 280.000,00	202,00	R\$ 3.466,07	R\$ 1.542,94
8	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Centro, Porto Alegre - RS	Barcellos, Winiemko Silva & Cia Ltda	(51) 92634-0403	R\$ 350.000,00	200,00	R\$ 4.010,01	R\$ 3.899,48
9	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Voluntários da Pátria, 130 - Centro	CRÉDITO REAL CENTRO	(51) 9993-2112	R\$ 1.750.000,00	450,00	R\$ 4.705,51	R\$ 3.754,45
10	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Uruguai, 300, Centro Histórico, Porto Alegre	CRÉDITO REAL BROKERS	(51) 9 9451-1891	R\$ 998.000,00	261,00	R\$ 4.311,03	R\$ 3.604,99
11	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Dr. Flores, Centro, Porto Alegre - RS	Barcellos, Winiemko Silva & Cia Ltda	(51) 92634-0403	R\$ 350.000,00	230,00	R\$ 3.654,76	R\$ 3.899,48
12	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Centro, Porto Alegre - RS	Barcellos, Winiemko Silva & Cia Ltda	(51) 92634-0403	R\$ 990.000,00	443,00	R\$ 4.262,35	R\$ 2.096,36
13	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua General Câmara, 406 - Centro, Porto Alegre - RS	Bona-Administradora De Imoveis Ltda - Epp	(51) 99953-8472	R\$ 900.000,00	215,00	R\$ 4.189,43	R\$ 2.173,70
14	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Siqueira Campos, 1171 - Centro, Porto Alegre - RS	Azenha Empreendimentos	(48) 3354-0055	R\$ 600.000,00	235,00	R\$ 3.704,07	R\$ 3.754,45
15	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Praça Quinze de Novembro, 16 - Centro, Porto Alegre - RS	Crédito Real Carlos Gomes	(51) 99548-8710	R\$ 750.000,00	415,00	R\$ 3.778,84	R\$ 1.616,20
16	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Protásio Alves, Petrópolis - Porto Alegre	Foxter	(51) 3083-7700	R\$ 590.000,00	284,00	R\$ 3.125,98	R\$ 1.809,23
17	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Vigário José Inácio, Centro Histórico - Porto Alegre	Foxter	(51) 3083-7700	R\$ 600.000,00	513,00	R\$ 2.899,72	R\$ 5.460,33

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO
18	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Cristovao Colombo, 1446 - Floresta	D Legend	(53) 3073-6666	R\$ 900.000,00	300,00	R\$ 4.151,49	R\$ 3.762,29
19	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Osvaldo Aranha - Bom Fim	D Legend	(53) 3073-6666	R\$ 750.000,00	416,00	R\$ 2.964,60	R\$ 3.364,26
20	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Félix da Cunha, Moinhos de Vento - Porto Alegre - RS	Republicare Imóveis Ltda	(53) 99500-6979	R\$ 580.000,00	201,00	R\$ 3.147,34	R\$ 2.804,56
21	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Dom Pedro II, Higienópolis - Porto Alegre - RS	Republicare Imóveis Ltda	(53) 99500-6979	R\$ 700.000,00	226,00	R\$ 3.232,12	R\$ 6.165,38
22	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Floresta, Porto Alegre, Rio Grande do Sul	Republicare Imóveis Ltda	(53) 99500-6979	R\$ 790.000,00	300,00	R\$ 3.104,10	R\$ 2.092,35
23	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Doutor Barros Cassal, 180, Floresta - Porto Alegre - RS	Republicare Imóveis Ltda	(53) 99500-6979	R\$ 600.000,00	381,00	R\$ 3.363,77	R\$ 1.477,80
24	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Uruguai, Centro Histórico - Porto Alegre - RS	Republicare Imóveis Ltda	(53) 99500-6979	R\$ 650.000,00	262,00	R\$ 3.390,22	R\$ 3.604,99
25	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Farrapos, Floresta - Porto Alegre - RS	Republicare Imóveis Ltda	(53) 99500-6979	R\$ 380.000,00	234,00	R\$ 3.654,76	R\$ 1.076,75
26	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Senador Salgado Filho, Centro Histórico - Porto Alegre -	Republicare Imóveis Ltda	(53) 99500-6979	R\$ 700.000,00	255,00	R\$ 3.704,07	R\$ 2.161,89
27	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua General Lima e Silva, Centro Histórico - Porto Alegre - RS	Republicare Imóveis Ltda	(53) 99500-6979	R\$ 880.000,00	200,00	R\$ 3.929,56	R\$ 2.757,54
28	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Itororó, Menino Deus - Porto Alegre - RS	Republicare Imóveis Ltda	(53) 99500-6979	R\$ 306.000,00	324,00	R\$ 3.168,17	R\$ 4.710,19
29	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Afonso Arinos, Camaquã - Porto Alegre - RS	Republicare Imóveis Ltda	(53) 99500-6979	R\$ 890.000,00	230,00	R\$ 3.891,93	R\$ 2.521,40
30	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Carlos Gomes, Auxiliadora - Porto Alegre - RS	Republicare Imóveis Ltda	(53) 99500-6979	R\$ 699.000,00	253,00	R\$ 2.964,60	R\$ 4.682,31

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	V. UNIT. OFERTA (R\$/M2) DESC. DE 5%	LINK
1	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Otávio Rocha, 115 - Centro Histórico, Porto Alegre - RS	R\$ 2.244,86	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-292m2-venda-RS690000-id-2806746340/
2	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Senador Salgado Filho, 230, Centro Histórico	R\$ 2.597,66	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-rs-porto-alegre-centro-historico-256m2-RS700000/id-39470133/
3	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Siqueira Campos, 1171, Centro Histórico	R\$ 2.638,89	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-rs-porto-alegre-centro-historico-307m2-RS650000/id-29278575/
4	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Senhor dos Passos, Centro Histórico - Porto Alegre	R\$ 3.516,23	https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/293546
5	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Osvaldo Aranha, Bom Fim - Porto Alegre	R\$ 1.545,18	https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/222055
6	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Almirante Barroso, Floresta - Porto Alegre	R\$ 1.479,81	https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/848339
7	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Alberto Bins, 658 - Centro, Porto Alegre - RS	R\$ 1.316,83	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-porto-alegre-202m2-venda-RS280000-id-2654161659/
8	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Centro, Porto Alegre - RS	R\$ 1.662,50	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-porto-alegre-200m2-venda-RS350000-id-2879446689/
9	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Voluntários da Pátria, 130 - Centro	R\$ 3.694,44	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-rs-porto-alegre-centro-historico-526m2-RS1750000/id-21957415/
10	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Uruguai, 300, Centro Histórico, Porto Alegre	R\$ 3.632,57	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-rs-porto-alegre-centro-historico-317m2-RS998000/id-21954188/
11	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Dr. Flores, Centro, Porto Alegre - RS	R\$ 1.445,65	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-porto-alegre-230m2-venda-RS350000-id-2879447092/
12	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Centro, Porto Alegre - RS	R\$ 2.123,02	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-porto-alegre-com-garagem-443m2-venda-RS990000-id-2879447889/
13	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua General Câmara, 406 - Centro, Porto Alegre - RS	R\$ 3.976,74	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-porto-alegre-215m2-venda-RS900000-id-2851906819/
14	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Siqueira Campos, 1171 - Centro, Porto Alegre - RS	R\$ 2.425,53	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-porto-alegre-235m2-venda-RS600000-id-2870382653/
15	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Praça Quinze de Novembro, 16 - Centro, Porto Alegre - RS	R\$ 1.716,87	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-porto-alegre-415m2-venda-RS750000-id-2829773317/
16	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Protásio Alves, Petrópolis - Porto Alegre	R\$ 1.973,59	https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/168244
17	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Vigário José Inácio, Centro Histórico - Porto Alegre	R\$ 1.111,11	https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/228592

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	V. UNIT. OFERTA (R\$/M2) DESC. DE 5%	LINK
18	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Cristovao Colombo, 1446 - Floresta	R\$ 2.850,00	https://www.dlegend.com.br/comprar/loja/floresta/cristovao-colombo/10302
19	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Osvaldo Aranha - Bom Fim	R\$ 1.712,74	https://www.dlegend.com.br/comprar/loja/bom-fim/osvaldo-aranha/31562
20	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Félix da Cunha, Moinhos de Vento - Porto Alegre - RS	R\$ 2.741,29	https://www.republicare.com.br/imovel/loja-a-venda-201m2-e-2-vagas-bairro-moinhos-de-vento-em-porto-alegre/394519-RP
21	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Dom Pedro II, Higienópolis - Porto Alegre - RS	R\$ 2.942,48	https://www.republicare.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-226m2-e-4-vagas-bairro-higienopolis-em-porto-alegre/59065-LI
22	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Floresta, Porto Alegre, Rio Grande do Sul	R\$ 2.501,67	https://www.republicare.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-300m2/PT0011-PNI
23	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Doutor Barros Cassal, 180, Floresta - Porto Alegre - RS	R\$ 1.496,06	https://www.republicare.com.br/imovel/conjunto-comercial-a-venda-381m2-e-2-vagas-bairro-floresta-em-porto-alegre/50009-MF
24	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Uruguai, Centro Histórico - Porto Alegre - RS	R\$ 2.356,87	https://www.republicare.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-262m2-bairro-centro-historico-em-porto-alegre/82827-VR
25	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Farrapos, Floresta - Porto Alegre - RS	R\$ 1.542,74	https://www.republicare.com.br/imovel/conjunto-comercial-a-venda-234m2-bairro-floresta-em-porto-alegre/9204-PJ
26	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Senador Salgado Filho, Centro Histórico - Porto Alegre - RS	R\$ 2.607,84	https://www.republicare.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-255m2-bairro-centro-historico-em-porto-alegre/50885716-LI
27	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua General Lima e Silva, Centro Histórico - Porto Alegre - RS	R\$ 4.180,00	https://www.republicare.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-200m2-bairro-centro-historico-em-porto-alegre/527838-VR
28	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Itororó, Menino Deus - Porto Alegre - RS	R\$ 897,22	https://www.republicare.com.br/imovel/loja-a-venda-324m2-e-1-vaga-bairro-menino-deus-em-porto-alegre/4691-FR
29	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Rua Afonso Arinos, Camaquã - Porto Alegre - RS	R\$ 3.676,09	https://www.republicare.com.br/imovel/loja-a-venda-230m2-e-1-vaga-bairro-camaqua-em-porto-alegre/3058-FR
30	ALEKSANDRO	PORTO ALEGRE - RS	Avenida Carlos Gomes, Auxiliadora - Porto Alegre - RS	R\$ 2.624,70	https://www.republicare.com.br/imovel/loja-a-venda-253m2-bairro-auxiliadora-em-porto-alegre/2155-FR

ANEXO III – Modelo de Regressão Linear

Modelo:

SALA PORTO ALEGRE

Data de Referência:

terça-feira, 5 de maio de 2026

Dados para a projeção de valores:

- Area Construída = 347,98
- Padrão construtivo - CUB = 2.853,98
- Índice Fiscal IBGE 2010 = 1.616,20

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

• Valor Unitário

- Mínimo (10,23%) = 1.108,66
- Médio = 1.234,96
- Máximo (11,39%) = 1.375,65

• Valor Total

- Mínimo = 385.790,19
- Médio = 429.741,01
- Máximo = 478.698,90

• Intervalo Predição

- Mínimo = 334.211,70
- Máximo = 552.575,91
- Mínimo (22,23%) = 960,43
- Máximo (28,58%) = 1.587,95

•

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 1.049,72
- RL Máximo = 1.420,20

Relatório Estatístico

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Aleksandro de Carvalho
Modelo:	SALA PORTO ALEGRE
Data do modelo:	terça-feira, 5 de maio de 2026
Tipologia:	Escritórios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	26

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel esta localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo - CUB	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Basico)	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Indice Fiscal IBGE 2010	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos indices fiscais da PGV do município	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area Construída	200,00	513,00	313,00	304,46
Padrão construtivo - CUB	2.853,98	4.705,51	1.851,53	3.617,32
Indice Fiscal IBGE 2010	1.076,75	6.165,38	5.088,63	2.878,60
Valor unitário	1.111,11	4.180,00	3.068,89	2.534,96

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.8887411 / 0.8637741
Coeficiente de determinação:	0.7898608
Fisher - Snedecor:	27.56
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2.443	3	0.814	27.564
Não Explicada	0.650	22	0.030	
Total	3.093	25		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +10.28891041 - 0.001811778263 * \text{Area Construída} - 5723.328232 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB} - 815.7455134 / \text{Índice Fiscal IBGE 2010}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +28548.82314 * e^{(-0.001811778263 * \text{Area Construída})} * e^{(-5723.328232 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})} * e^{(-815.7455134 / \text{Índice Fiscal IBGE 2010})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = $+29404.71792 * e^{(-0.001811778263 * \text{Area Construída}) * e^{(-5723.328232 / \text{Padrão construtivo - CUB}) * e^{(-815.7455134 / \text{Índice Fiscal IBGE 2010})}}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+29842.24017 * e^{(-0.001811778263 * \text{Area Construída}) * e^{(-5723.328232 / \text{Padrão construtivo - CUB}) * e^{(-815.7455134 / \text{Índice Fiscal IBGE 2010})}}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	x	-4.73	0.01
Padrão construtivo - CUB	1/x	-6.65	0.00
Índice Fiscal IBGE 2010	1/x	-4.42	0.02
Valor unitário	ln(y)	36.14	0.00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0.00	0.08	-0.05	-0.49
Padrão construtivo - CUB	x2	0.08	0.00	-0.13	-0.64
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	-0.05	-0.13	0.00	-0.33
Valor unitário	y	-0.49	-0.64	-0.33	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0.00	0.55	0.51	0.71
Padrão construtivo - CUB	x2	0.55	0.00	0.61	0.82
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	0.51	0.61	0.00	0.69
Valor unitário	y	0.71	0.82	0.69	0.00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,72	7,59	0,12	1,6116%	0,723532	0,01398500
2	7,86	7,93	-0,07	-0,9008%	-0,412091	0,00272900
3	7,88	8,07	-0,19	-2,4439%	-1,120212	0,03593800
4	8,17	7,91	0,26	3,1360%	1,489844	0,16818300
5	7,34	7,29	0,05	0,7318%	0,312631	0,00806400
6	7,30	7,46	-0,16	-2,2031%	-0,935707	0,06178900
9	8,21	8,04	0,17	2,1249%	1,015602	0,17533900
10	8,20	8,26	-0,06	-0,7863%	-0,375034	0,00673500
12	7,66	7,75	-0,09	-1,2246%	-0,545815	0,02372800

13	8,29	8,16	0,13	1,5716%	0,757865	0,02179700
14	7,79	8,10	-0,31	-3,9380%	-1,785748	0,09415800
15	7,45	7,52	-0,07	-0,9326%	-0,404147	0,00892600
16	7,59	7,49	0,10	1,2522%	0,552829	0,00991800
17	7,01	7,24	-0,22	-3,1827%	-1,298691	0,38534900
18	7,96	8,15	-0,19	-2,4495%	-1,133767	0,04792800
19	7,45	7,36	0,08	1,1237%	0,486819	0,01489800
20	7,92	7,82	0,10	1,2730%	0,586315	0,01509200
21	7,99	7,98	0,01	0,1332%	0,061885	0,00022100
22	7,82	7,51	0,31	4,0002%	1,821162	0,08544100
23	7,31	7,35	-0,03	-0,4729%	-0,201142	0,00223900
24	7,77	7,90	-0,13	-1,7342%	-0,783524	0,01334500
25	7,34	7,54	-0,20	-2,7249%	-1,163937	0,27964500
26	7,87	7,90	-0,04	-0,4850%	-0,221992	0,00074900
27	8,34	8,17	0,16	1,9647%	0,953137	0,03307300
29	8,21	8,08	0,13	1,6017%	0,765084	0,01395400
30	7,87	7,73	0,15	1,8668%	0,855102	0,04453800

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

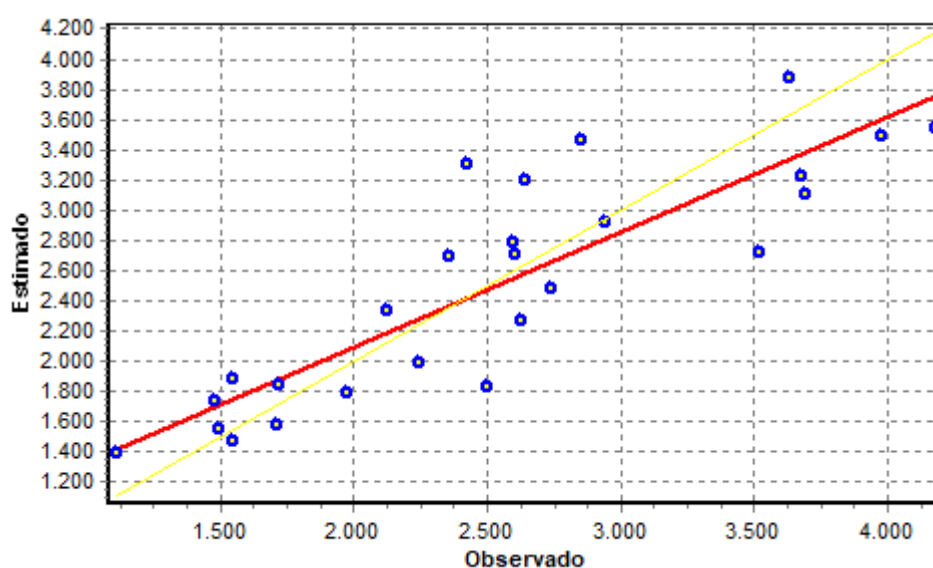
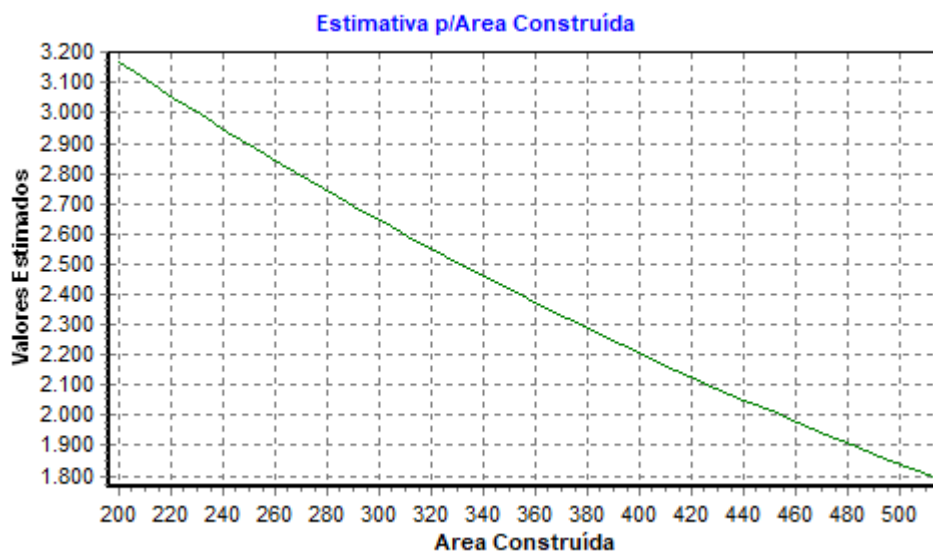
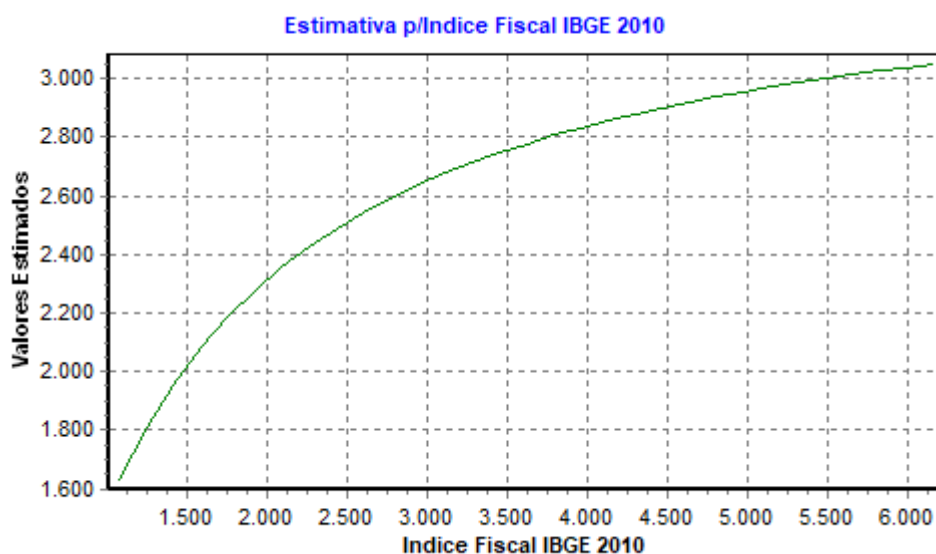
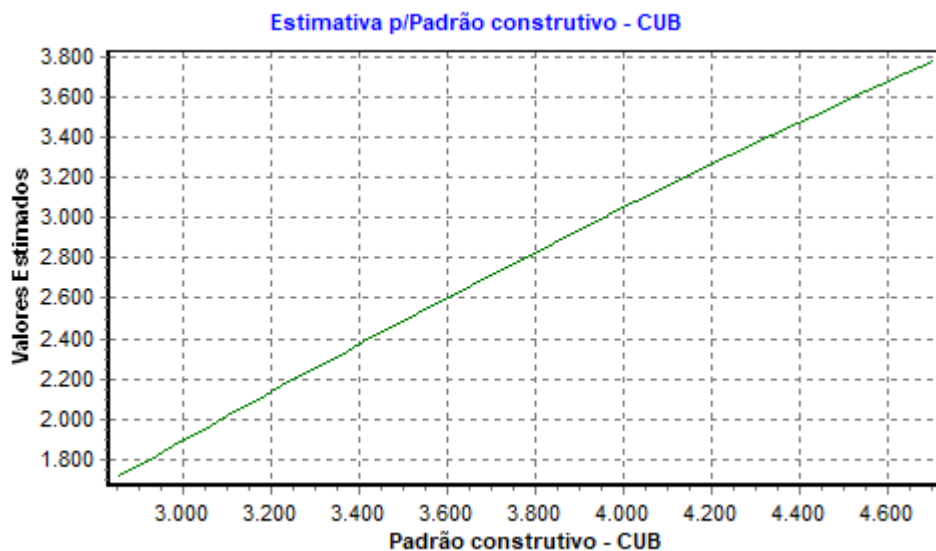


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



14) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

1. Grau de fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

2. Grau de Precisão

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

ANEXO V – Documentação do Imóvel Avaliando



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PORTO ALEGRE

SERVIÇO NOTARIAL **MANICA**

5º TABELIONATO

SERGIO AFONSO MANICA

TABELIÃO

INSCRIÇÃO: 5772028

PREF. RUA

ESCRITURA PÚBLICA de: compra e venda

OUTORGANTE(s): Sind. dos Engenheiros no Estado do RGS

OUTORGADO(s): Conselho Reg. de Eng. Arq. e Agronomia do R

LAVRADA em: 08.03.2000

RUA SIQUEIRA CAMPOS, 1199 - CEP 90010-001 - PORTO ALEGRE - RS
PABX: (51) 211-3266 BUSCA AUTOMÁTICA
E-mail: manica@zaz.com.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PORTO ALEGRE
5º TABELIONATO

Nº 96.766-058.- Ficha nº L28745-**ESCRITURA PÚBLICA** de Compra e Venda que faz SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL para CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL, como adiante se vai declarar: **Saibam** quantos esta pública escritura virem que, no ano de dois mil (2000), aos vinte e nove (29) dias do mês de fevereiro, nesta cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, neste 5º Tabelionato, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedor, SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL inscrito no CGC/MF sob número 92.675.362/0001-09, com sede na Avenida Otávio Rocha, número 22 - 8º andar, nesta capital, neste ato representado por seu presidente, **MARCOS NEWTON PEREIRA**, brasileiro, engenheiro agrônomo, inscrito no CREA nº 25321-D, inscrito no CPF sob nº 197.902.280-15, casado, residente e domiciliado na Rua Coronel Genuíno, nº 433/404, nesta capital; e, de outro lado, como outorgado comprador, CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CGC/MF sob nº 92.695.790/0001-95, com sede na Rua Guilherme Alves, nº 1010, nesta capital, neste ato representado por seu presidente, **OSNI SCHROEDER**, brasileiro, arquiteto, portador da carteira de identidade RG nº 1012649669, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 136.833.730-91, casado, residente e domiciliado na Rua Juvencio Soares, 1540, na cidade de Cachoeira do Sul/RS; os comparecentes pessoas juridicamente capazes, identificados documentalmente e reconhecidos como os próprios por mim Substituto do Tabelião, do que de tudo dou fé. E, perante mim Substituto do Tabelião, pelo outorgante vendedor, me foi dito que é senhor e legítimo possuidor do imóvel localizado nesta Capital, Primeira Zona do Registro de Imóveis, Bairro Centro, no quarteirão formado pelas avenidas Otávio Rocha, Praça 15 de Novembro e ruas Vigário José Inácio, Voluntários da Pátria, constituído de: O CONJUNTO Nº 801 do Edifício Frederico Mentz, sito na

SERVIÇO NOTARIAL MANICA
5º TABELIONATO
LUIZ CARLOS FAGUNDES
Substituto

LUIZ CARLOS FAGUNDES
Substituto do Tabelião



26/10.68/68
8983-24/92

avenida Otávio Rocha nº 22, ocupando todo o 8º andar ou 10º pavimento, com uma área total de quinhentos e sessenta e um metros e noventa e oito decímetros quadrados ($561,98m^2$) e área própria de trezentos e quarenta e sete metros e noventa e oito decímetros quadrados ($347,98m^2$); correspondendo-lhe a fração ideal de 56198/456990 no condomínio e no terreno. Dito imóvel encontra-se matriculado sob número oitenta mil e novecentos e cinquenta e um (80.951), às fls. 1 do Livro nº 2 - Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis da Primeira Zona desta Capital. Declara ainda, o outorgante, sob as penas da lei, encontrar-se dito imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, contratando, então, vendê-lo, como de fato vendido tem-no ao outorgado comprador CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL, pelo preço, certo e ajustado de R\$246.000,00 (duzentos e quarenta e seis mil reais), pago anteriormente por dito outorgado comprador a ele outorgante vendedor, em moeda corrente nacional, contada e achada certa, do qual lhe dá plena, geral e irrevogável quitação, transmitindo-lhe, desde já, todo o domínio, posse, direitos e ação que exercia sobre o mencionado imóvel, para que o considere seu, como efetivamente fica sendo, de ora em diante, em virtude desta escritura e do constituto possessório, obrigando-se ele outorgante vendedor, por si, seus herdeiros e sucessores a fazer esta venda para sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito. Pelo outorgado comprador me foi dito que aceitava a presente escritura em todos seus termos, dispensando a apresentação e transcrição das certidões negativas fiscais e forenses, bem como, dispensava a apresentação da certidão negativa municipal de que trata o art.1137 do CCB e Lei nº 7.433, de 18.12.1985 e inciso III, alínea "a", parágrafo 2º, do art. 1º do Decreto nº 93.240, de 09.09.1985. Pelo outorgante, me foi dito, sob responsabilidade civil e penal, conforme Lei nº 7.433, art. 2º, parágrafo 2º que o



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRASLADO COMARCA DE PORTO ALEGRE
5º TABELIONATO

imóvel objeto desta escritura não tem débitos com o condomínio do edifício ao qual pertence. Foram-me apresentadas e entregues neste ato ao adquirente com o traslado desta escritura, as seguintes Certidões Negativas: de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Capital, e, ainda, a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal nº 3.319.325, emitida em data de 20.01.2000 e a Certidão Negativa de Débitos nº 012452000-19601001 do INSS, emitida em data de 26 de janeiro de 2000, que ficam aqui arquivadas. CERTIFICO que para fins de pagamento do imposto de transmissão inter vivos, o imóvel foi avaliado pela Prefeitura Municipal desta Capital em R\$270.000,00, de conformidade com a guia de avaliação nº 0196-6, aos 11.01.2000. CERTIFICO que, o imposto de transmissão inter vivos, incidente sobre esta transação, no valor de R\$8.100,00, foi pago ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A, no dia 10.02.2000. Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. E, assim justos e contratados pediram que lhes lavrasse esta escritura, a qual lhes sendo lida e por acharem-na em tudo conforme, aceitaram, ratificam e assinam. Eu, LUIZ CARLOS FAGUNDES, Substituto do Tabelião, datilografei, conferi e assino. Em Tempo: O outorgado comprador é representado neste ato por seu presidente, EDSON LUIS DAL LAGO, brasileiro, arquiteto, portador da carteira de identidade RG nº 460093, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 189.353.890-72, casado, residente e domiciliado na rua Angelina Rechlse, 104, na cidade de Erechim/RS e não como constou. Dou Fé. **Certifico** que o ato está assinado pelas partes e pelo servidor na forma acima mencionada. NADA MAIS CONSTAVA. Traslada nesta data.



LUIZ CARLOS FAGUNDES
Substituto do Tabelião





PROTOCOLO-1 PAB.
532103 21 MAR.00
REGISTRO IMOVEIS 1ª ZONA-P. ALEGRE
Hedil Freitas Jorge
Esc. Autorizada

EM TESTEMUNHO DA VERDADE.

PORTO ALEGRE, 29 DE FEVEREIRO DE 2000.

[Signature]
LUIZ CARLOS FAGUNDES
Substituto do Tabelião

SERVIÇO NOTARIAL MONICA
5.º TABELIONATO
LUIZ CARLOS FAGUNDES
SUBSTITUTO
PÔRTO ALEGRE



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª ZONA
LIVRO nº 2 - REGISTRO GERAL

LIGADO NO INDICADOR PESSOAL REAL

AB. MATRÍCULAS: _____
REG: _____ MAT: _____
REG: _____ MAT: _____
REG: 5 MAT: 80.951
AV: _____ MAT: _____
AV: _____ MAT: _____
Porto Alegre, 31 de Março de 2000
[Signature]
GIZELE MOORE - Oficial
ANA M. KAPPAUN, NAILIR DOS SANTOS, SUZANA MORAES
Escriturantes Autorizados
EMOL:URE= 90,57
DEPÓSITO:URE= 89,83
SALVO A PAGAR:URE= 0,74



RECIBO DE RETIRADA DE DOCUMENTOS DO COFRE – DEPTO.FINANCEIRO

Retirei na data de 06/08/10 o documento abaixo descrito:

ESCRITURA 5º TABELIONATO MANICA PORTO ALEGRE/RS REF. IMÓVEL SEDE AV. OTÁVIO ROCHA NR. 22 8º ANDAR PORTO ALEGRE/RS.

O documento acima é composto por uma escritura pública de duas folhas, ambas preenchidas frente e verso e mais uma folha adicional afixada a capa que é a MATRÍCULA do imóvel (matrícula nº 80591)

Declaro, ainda que recebi o documento em perfeitas condições, sem manchas, ragos, ou vestígios de rasuras.

Porto Alegre, 06 de Agosto de 2010.

Devolvido
em 10/08/10

1254





REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

lv

80.951

sob números 107.601.998-68 e 180.516.690-53, os três últimos domiciliados nesta Capital; Espólio de Julia Irma Halbig, CIC sob nº 000.096.600-20, autorizado por Alvará expedido pelo Exmº. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara de Família e Sucessões desta Capital em 22.01.1988, arquivado no 8º Tabelionato desta Capital.-
Adquirente: Sindicato dos Engenheiros no Estado do Rio Grande do Sul, com sede nesta Capital, CGC nº 92.675.362/0001-09.-
Valor: Cz\$20.056.800,00.-

A esc. autorizada:

R.3/80.951 15 de julho de 1988.-
Hipoteca: Escritura Pública lavrada em 20.06.1988, no 8º Tabelionato desta Capital, aditada por outra lavrada em 30.06.1988, no mesmo Tabelionato.-
Credora: Caixa Econômica Federal - CEF, com sede em Brasília-DF, CGC nº 00.360.305/0001-04.-
Devedor: Sindicato dos Engenheiros no Estado do Rio Grande do Sul, já qualificado.-
Valor da Dívida: Cz\$20.056.800,00.-
Prazo: 13 anos.-
Juros: 3% ao ano.-
1ª Hipoteca.-

A esc. autorizada:

Av.4/80.951 29 de novembro de 1999.
Cancelamento de Hipoteca: Por escrito particular datado de 01 de outubro de 1999, a credora autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.3 da presente matrícula.
Protocolo: nº 526046 datado de 25/11/1999.
URE=2,00 O escr. autorizado.

R.5/80.951 31 de março de 2000.-
Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 29.02.2000 no 5º Tabelionato desta Capital.-
Transmitente: Sindicato dos Engenheiros no Estado do Rio Grande do Sul, com sede nesta Capital, CGC nº 92.675.362/0001-09.-
Adquirente: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Rio Grande do Sul, com sede nesta Capital, CGC nº 92.695.790/0001-95.-
Valor: R\$246.000,00.-
Protocolo nº 532.103 de 21.03.2000.-
URE:90,57 A escr. autorizada.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª ZONA

CERTIFICADO que a presente escritura
com... 02... páginas é cópia fiel
da Matrícula nº 80.951
Porto Alegre, 31/03/2000

ANA M. KAPPAUN
Escriturante Autorizada

CONTINUA A FOLHA Nº 80.951



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 21 de

dezembro

de 19 87

FLS.

MATRÍCULA

1

80951

Imóvel: O conjunto nº 801 do Edifício Frederico Mentz, sito na avenida Otávio 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 Otávio 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 a avenida Otávio 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: avenida Otávio Rocha, Praça 15 de Novembro e ruas Vigário José Inácio, Voluntários da Pátria.-

Proprietários: Osmilda Mentz, viúva, brasileira, do lar, (fração ideal de 42.993/56.198); Anna Catharina Fabel, do lar, e seu marido Ernesto Fabel Neto, engenheiro agrônomo, (fração ideal de 2641/56.198); Julia Irma Halbig, do lar, e seu marido Kurt Arnal do Halbig, engenheiro, (fração ideal de 2641/56.198); Elisabeth Mentz, solteira, maior, do comércio, (fração ideal de 2641/56.198); Martin Schmitt Mentz, casado, comerciante, (fração ideal de 2641/56.198) e Luiz Frederico Mentz, casado, arquiteto, todos do miciliados nesta Capital.-

Origem: 3-ES fls.86 nº 138004; 3-ES fls.90 nºs 138044/049; 3-ES folhas 91 nº 138056 e 3-ES fls.92 nºs 138068/074, datados de 06 de setembro de 1973.-

O esc. autorizado

Av.1/80951

17 de maio de 1988

Complementação: Ao proprietário Luiz Frederico Mentz, cabe a fração ideal de 2641/56.198, no imóvel objeto da presente matrícula, o que deixou de constar na abertura da mesma.-

O esc. autorizado

R.2/80.951

15 de julho de 1988.-

Compra e Venda: Escritura Pública lavrada em 20.06.1988, no 8º Tabelionato desta Capital, aditada por outra lavrada em 30 de junho de 1988, no mesmo Tabelionato.-

Transmitentes: Elisabeth Mentz, brasileira, solteira, maior, comerciante, CIC nº 000.096.520-00, domiciliada nesta Capital; Espólio de Osmilda Mentz, CPF nº 001.030.800-82, autorizado por Alvará expedido pelo Exmº. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara de Família e Sucessões desta Capital em 28.12.1987, arquivado no 8º Tabelionato desta Capital; Luiz Frederico Mentz, arquiteto e sua esposa Isa Beatriz Mentz, orientadora educacional, CIC sob números 001.557.560-87 e 053.097.270-00; Martin Schmitt Mentz, comerciante e sua esposa Aglaé Cecilia Campos Mentz, do lar, brasileiros, CIC nº 001.215.170-04; Anna Catharina Fabel, do lar, e seu esposo Ernesto Fabel Neto, engenheiro agrônomo, brasileiros, CIC sob nu

CONTINUA NO VERSO

Esta é sua guia de pagamento,

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rs



TOTAL A PAGAR (R\$)

3.424,89

VENCIMENTO

09/02/2026

Para confirmação de autenticidade da
guia ou mais informações, acesse
prefeitura.poa.br/guiapagamento

CÓDIGO DE PROCESSAMENTO
2026.90.349917.000-7

Emitida em 06/01/2026 14:20:51
200.169.22.194

Pix



Pagamento à vista

Leia o QR code acima para realizar o
pagamento via Pix no app do seu
banco. Para copiar o código,
[clique aqui](#).

**Cartão de
Crédito**



Pagamento à vista ou parcelado

Leia o QR code acima para pagar
com cartão de crédito.
Atenção para cobrança de juros.

INSCRIÇÃO: 5772028 - CIB: 6F0RFST0 - AVENIDA OTAVIO ROCHA, 22 - SALA 801 - 8º ANDAR - CENTRO HISTORIC - 90020-150

IDENTIFICAÇÃO	TRIBUTOS	PARCELA(S)	VALOR PRINCIPAL (R\$)	VALOR ACRÉSCIMOS (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
202603638111	TCL	Única (desconto de 9%)	3.424,89	0,00	3.424,89
81630000034-5	24893433202-9	60209992026-9	90349917000-4		

Via do banco



Não receber após o vencimento

CÓDIGO DE PROCESSAMENTO
2026.90.349917.000-7

EMIÇÃO
06/01/2026 14:20:51

TOTAL A PAGAR (R\$)
3.424,89

CONTRIBUINTE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rs

VENCIMENTO
09/02/2026

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Guia de pagamento

Pagável na rede bancária credenciada

81630000034-5 24893433202-9 60209992026-9 90349917000-4



Pagamento à vista

Leia o código de barras ao lado no app do seu banco
ou apresente-o na rede bancária credenciada.

1 / 1

ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)



Tipo: MÚLTIPLA MENSAL
Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: SP70615353
RNP: 2619136474
Empresa: NENHUMA EMPRESA
Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO
Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.Reg.:

Contratante

Nome: (ART Múltipla)
Endereço:
Cidade:
Bairro:
Telefone:
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF:

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:
Endereço da Obra/Serviço:
Cidade: INDETERMINADO
Bairro:
Finalidade: COMERCIAL
Vlr Contrato(R\$): 0,00
Data Início: 01/05/2026
Prev.Fim: 31/05/2026
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF: ID
Honorários(R\$): 0,00
Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	10,00	UN
Vistoria	Bens Imóveis	10,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 07/05/2026

Local e Data

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ALEKSANDRO DE CARVALHO

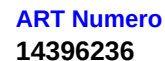
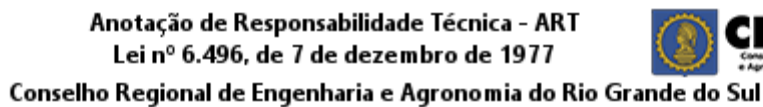
Profissional

De acordo

ART MULTIPLA

Contratante

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



Nr.Carteira: SP70615353 **Profissional:** ALEKSANDRO DE CARVALHO **E-mail:** aleksandro.eng@gmail.com
Nr.RNP: 2619136474 **Título:** Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
Empresa: NENHUMA EMPRESA **Nr.Reg.:** 0

Nome: (ART Múltipla)		E-mail:	
Endereço:	Telefone:	CPF/CNPJ:	
Cidade:	Bairro:	CEP:	UF:

Contratante: CREA-RS CNPJ/CPF:92695790000195
Endereço: SÃO LUÍS,77-SANTANA-90620170-Porto Alegre
Início: 07/01/2026 Término: 10/05/2026 N° Contrato: 000010785-7R\$ 3 Valor contrato(R\$): 3.050,00

	Declaro serem verdadeiras as informações acima	De acordo
Local e Data	Profissional	Contratante

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEL COMERCIAL – RUA JÚLIO DE CASTILHOS, 2579, CENTRO – TAQUARA –
RIO GRANDE DO SUL**

Solicitante:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Interessado:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Proprietário do Imóvel:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Finalidade da Avaliação:	Avaliação de Compra e Venda
Valor de Compra e Venda	R\$ 75.700,00 (Setenta e cinco mil e setecentos reais)

EMPRESA RESPONSÁVEL POR ESTE LAUDO	
Razão Social:	Carvalho Lira Engenharia Ltda - ME
CNPJ:	39.422.237/0001-04
CREA-RS:	5070615353/D-SP
Endereço:	Rua do Parque, 153 – casa 01 – Parque Villa Flores Sumaré – São Paulo – 13.175-660
Contato:	Telefone: (19) 99870-6310 E-mail: aleksandro.eng@gmail.com

EQUIPE TÉCNICA		
TÉCNICO	FORMAÇÃO E REGISTRO PROFISSIONAL	RESPONSABILIDADE NO LAUDO
Aleksandro de Carvalho	Engenheiro Civil CREA-RS nº 5070615353/D-SP	Responsável Técnico

05/05/2026

SUMÁRIO

1.	Identificação das partes	3
1.1	Solicitante	3
1.2	Interessado	3
1.3	Proprietário	3
2.	Objetivo da avaliação	4
3.	Finalidade da avaliação	4
4.	Objeto da avaliação	4
4.1	Tipo do bem	4
4.2	Descrição do bem	4
4.3	Ocupante do imóvel	4
5.	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	4
6.	Documentação utilizada para a avaliação	6
7.	Identificação e caracterização do imóvel avaliando	6
7.1	Caracterização da região	6
7.1.1	Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando	7
7.1.2	Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando	7
7.2	Imóvel avaliando	8
8.	Diagnóstico de mercado	9
9.	Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	10
9.1	Imóvel – Sala 404	10
9.1.1	Determinação do valor – Sala 404	11
10.	Especificação da avaliação	12
10.1	Imóvel – Sala 404	12
11.	Resultado da avaliação	12
12.	Termo de encerramento	13
	ANEXO I – Relatório Fotográfico	14
	ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais	19
	ANEXO III – Modelo de Regressão Linear	24
	ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 404	31
	ANEXO VI – Documentação do Imóvel Avaliando	33
	ANEXO VII – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	39

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.2 Interessado

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.3 Proprietário

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

2. Objetivo da avaliação

Determinação de valor de mercado de compra e venda da sala comercial localizada na cidade de Taquara - RS.

3. Finalidade da avaliação

Avaliação de Compra e Venda.

4. Objeto da avaliação

4.1 Tipo do bem

Sala Comercial – Outros;

4.2 Descrição do bem

Imóvel comercial, sendo duas salas, com áreas privativas de 28,32m² localizadas na Rua Júlio de Castilhos, 2579, salas 404 da Galeria Comassetto, centro, Taquara - RS, CEP: 95600-000;

IMÓVEL	ÁREA TOTAL
SALA 404	28,32m ²

4.3 Ocupante do imóvel

Desocupado;

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- Entende-se por **valor de Compra e Venda de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
- É consignado que o laudo se fundamenta 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);
- Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas;
- Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico;
- O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

- O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:
 - Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo;
 - O profissional não tem, ou contempla ter, interesse algum no bem objeto deste laudo;
 - O profissional não auferirá qualquer vantagem em relação à matéria envolvida neste laudo;

6. Documentação utilizada para a avaliação

Para a elaboração deste laudo foi utilizada a seguinte documentação:

- Contrato de Compra e Venda do imóvel;
- Matrícula nº 25.718 – Livro 2 – Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Taquara – RS, datada em 07/08/1998;
-

7. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

7.1 Caracterização da região

O Município de Taquara, localizado no estado do Rio Grande do Sul, possui uma superfície aproximada de 450,195 km² e estimava-se que, em 2022, a população do município era de cerca de 53.242 pessoas (Fonte: IBGE Cidades, 2022).

Código IBGE: 4321204

Estado: Rio Grande do Sul

Região: Sul

O município de Taquara tem como pilares da sua economia: serviços, comércio, indústria de transformação e construção civil. Tendo densidade populacional de 117,64hab/km² (IBGE – 2022);

7.1.1 Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando

O imóvel encontra-se localizado na área central do município, tendo influência para zonas relacionadas a prestação de serviços diversos e comércios, além da região apresentar infraestrutura urbana consolidada e privilegiada.

A oferta de transporte público é considerada satisfatória, com circulação de diversas linhas de ônibus urbanos nas proximidades, favorecendo o acesso às principais vias da cidade, mobilidade e acesso ao imóvel.

7.1.2 Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando

O imóvel é servido pelos seguintes serviços e infraestrutura:

- Pavimentação asfáltica;
- Transporte coletivo (ônibus);
- Coleta de resíduos sólidos;
- Sistema de distribuição de água potável;
- Sistema de coleta de esgoto sanitário;
- Sistema de distribuição de energia elétrica;
- Sistema de iluminação pública;
- Sistema de telefone;
- Sistema de comunicação e TV;
- Sistema de cabeamento para transmissão de dados;
- Equipamento público de saúde;
- Equipamento público religioso;
- Equipamento público de ensino;
- Equipamento público de lazer.

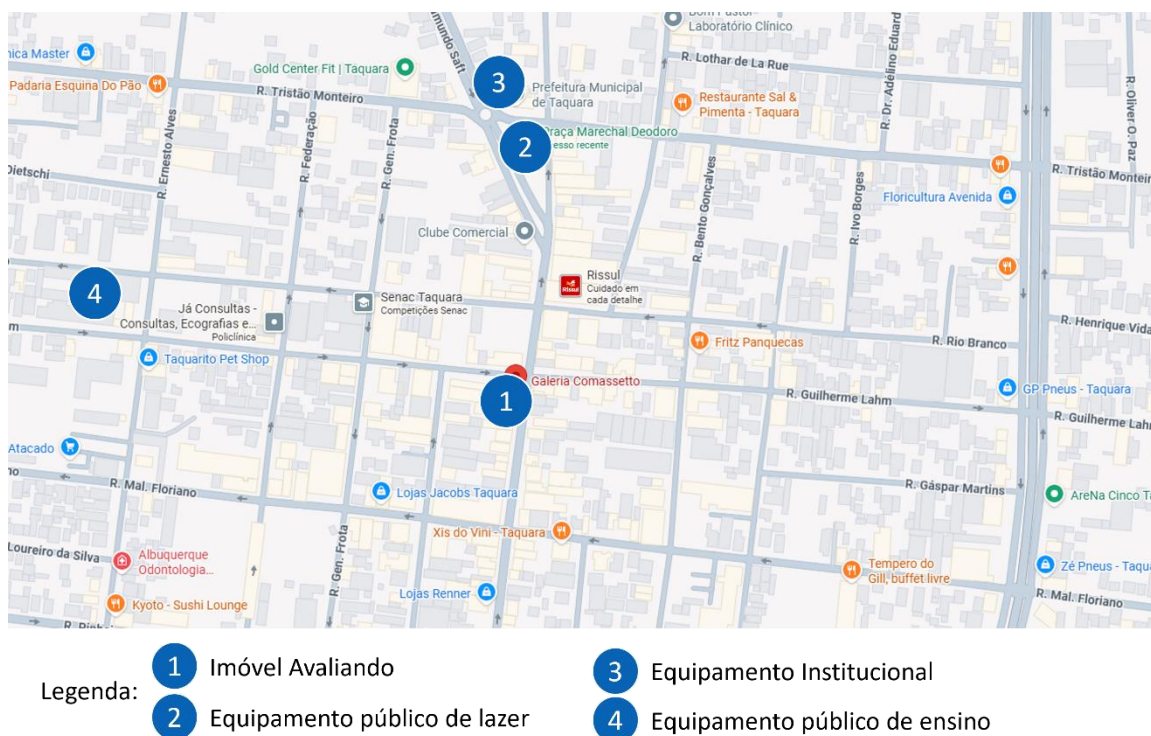


Figura 1 – Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

Fonte: Google Maps (adaptado pelo Responsável Técnico)

7.2 Imóvel avaliando

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 30 de abril de 2026, quando foi possível identificar que o mesmo se encontra desocupado, como pode ser observado nos relatórios fotográficos em anexo.

A construção conta em sua fachada padrão de acabamento normal e volumetria de destaque.

Imóvel comercial

Tipo do imóvel: **Salas Comerciais – nº 404**

Documento: **Matrícula nº 25.718 – Livro 2 – Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Taquara – RS, datada em 07/08/1998;**

Endereço: **Rua Júlio de Castilhos, 2579, sala 404 da Galeria Comassetto, centro, Taquara - RS, CEP: 95600-000**

Bairro: **Centro**

Município/Estado: **Taquara - RS**

CEP: **95600-000**

Coordenadas: **-29.648577130297756, -50.78109945895392**

Áreas construídas privativa: **28,32m²**

Para as áreas internas secas, contém pisos cerâmicas e paredes com pintura látex simples; na área de banheiro, possui pisos e revestimentos cerâmicos (até o teto); possui uma faixa com revestimento cerâmico para pia. Esquadrias compostas por elementos de vidro, já as portas são de madeira e/ou ferro.

8. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias, jornais locais e visitas in loco, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade elevada na cidade.

Pelo fato de o imóvel estar localizado em uma área comercial atrativa, dado o grande fluxo de pessoas, o seu valor de mercado é alto. Diante desta informação é possível atribuir as seguintes características mercadológicas:

- a) liquidez: considerada normal, compatível com imóveis de características semelhantes na região;
- b) desempenho de mercado: classificado como normal, sem evidência de aquecimento ou retração atípica;
- c) número de ofertas: elevado, indicando ampla disponibilidade de imóveis comparáveis no mercado;
- d) absorção pelo mercado: reduzida, com ritmo de comercialização mais lento frente ao volume de ofertas disponíveis;
- e) Dificuldade para negociação do bem: influenciada pelo estado de conservação do imóvel, pelas condições do condomínio, bem como pela defasagem em relação à contemporaneidade arquitetônica, fatores que impactam negativamente a atratividade junto aos potenciais adquirentes.

9. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

9.1 Imóvel – Sala 404

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **inferência estatística**, com adoção de **modelo de regressão linear**.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **30** elementos amostrais, dos quais **19** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de compra e venda de salas comerciais localizadas na cidade de Taquara, contemplando o período de **30 de abril a 05 de maio**. As informações gerais sobre a pesquisa de dados utilizada encontram-se no Anexo II.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no Anexo III.

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

NOME DA VARIÁVEL	DESCRIÇÃO
ÁREA CONSTRUÍDA	Variável independente quantitativa , que informa a área construída de cada elemento;
PADRÃO CONSTRUTIVO CUB	Variável independente qualitativa , que caracteriza o padrão construtivo, estado de conservação e idade aparente de cada elemento, levando em consideração os fatores desvalorizantes, conforme tabela do SINDUSCON-RS;
RENDA PER CAPITA IBGE 2010	Variável independente proxy de macro localização construída com base nos índices fiscais do IBGE
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Variável dependente , representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área construída;

9.1.1 Determinação do valor – Sala 404

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA PRIVATIVA (m²)
28,32

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		
MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
R\$ 2.261,74 /m²	R\$ 2.671,78 /m²	R\$ 3.156,16 /m²
R\$ 64.052,44	R\$ 75.664,84	R\$ 89.382,52
AMPLITUDE: 33,88%		

Campo de arbítrio:

28,32 m²	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
VALOR UNITÁRIO	R\$ 2.261,74 /m²	R\$ 2.671,78 /m²	R\$ 3.156,16 /m²
VALOR TOTAL	R\$ 64.052,44	R\$ 75.664,84	R\$ 89.382,52
AMPLITUDE	-15,00%	-	15,00%

Intervalo de valores admissíveis:

MÍNIMO	MÁXIMO
R\$ 59.103,94	R\$ 96.866,10
VALOR CALCULADO: R\$ 75.664,84	

10. Especificação da avaliação

10.1. Imóvel – Sala 404

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **14** pontos, sendo que nos itens 1 e 6 foram atingidos Grau III, nos itens 2, 3 e 4 Grau II e no item 5 Grau I. Portanto, este trabalho apresenta:

GRAU DE
FUNDAMENTAÇÃO

I

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **33,88%**. Logo, este trabalho apresenta:

GRAU DE
PRECISÃO

II

11. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor de mercado:

VALOR COMPRA E VENDA – SALA 404

R\$ 75.700,00

SETENTA E CINCO MIL E SETECENTOS REAIS

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

12. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **41 (quarenta e uma)** folhas impressas apenas no anverso, sendo esta assinada e as demais rubricadas, contando com os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório Fotográfico;

Anexo II – Tabela de Dados Amostrais;

Anexo III – Modelo de Regressão;

Anexo IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida;

Anexo V – Documentação do Imóvel Avaliando;

Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Taquara - RS, 05 de maio de 2026.

Responsável técnico:

Aleksandro de Carvalho

Engenheiro Civil

CREA-RS nº 5070615353/D-SP

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Fachada frontal do imóvel
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 2: Vista lateral direita
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 3: Entrada

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

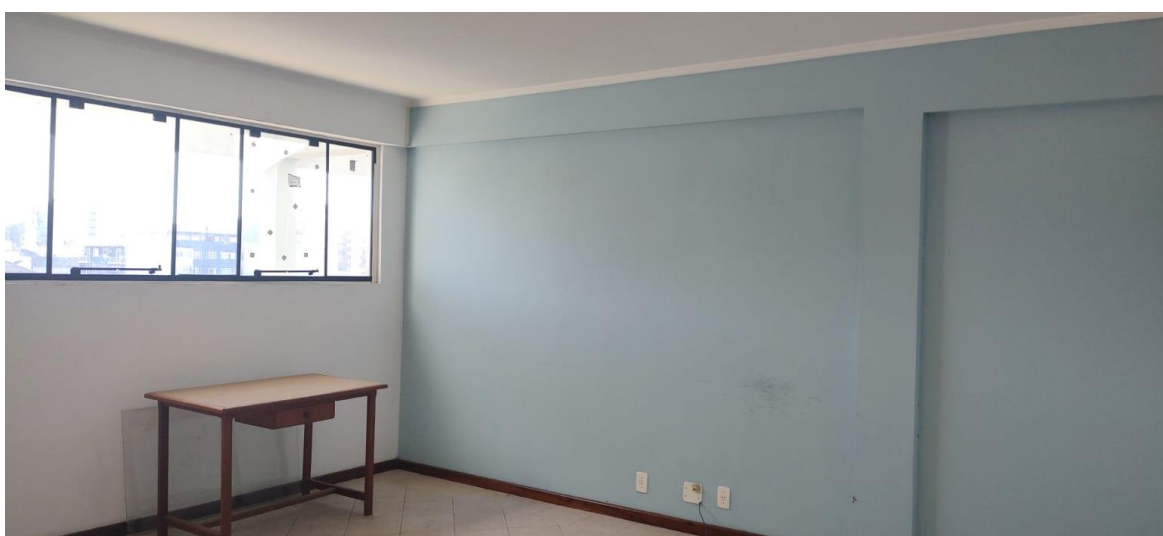


Foto 4: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 5: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 6: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

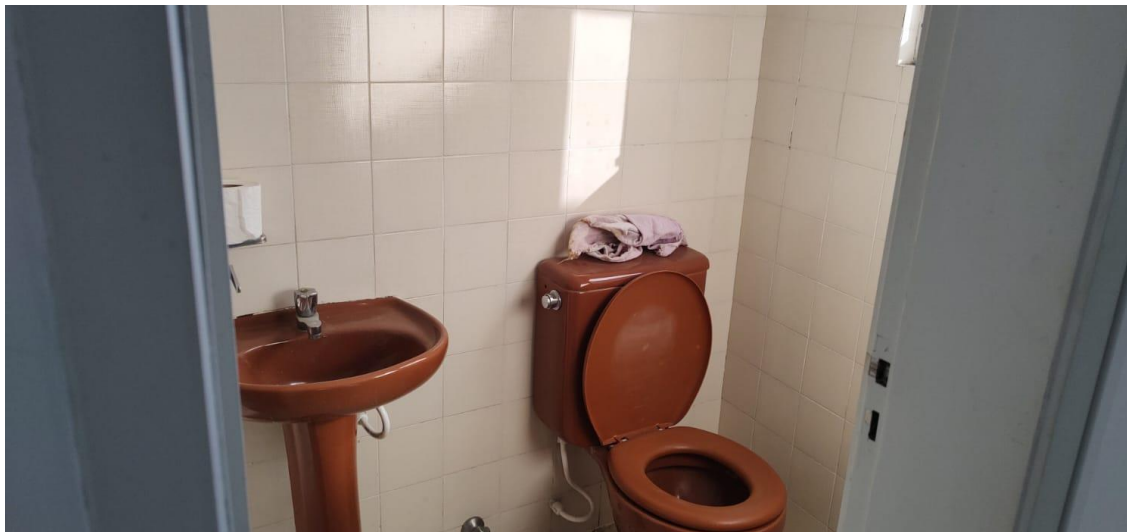


Foto 7: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

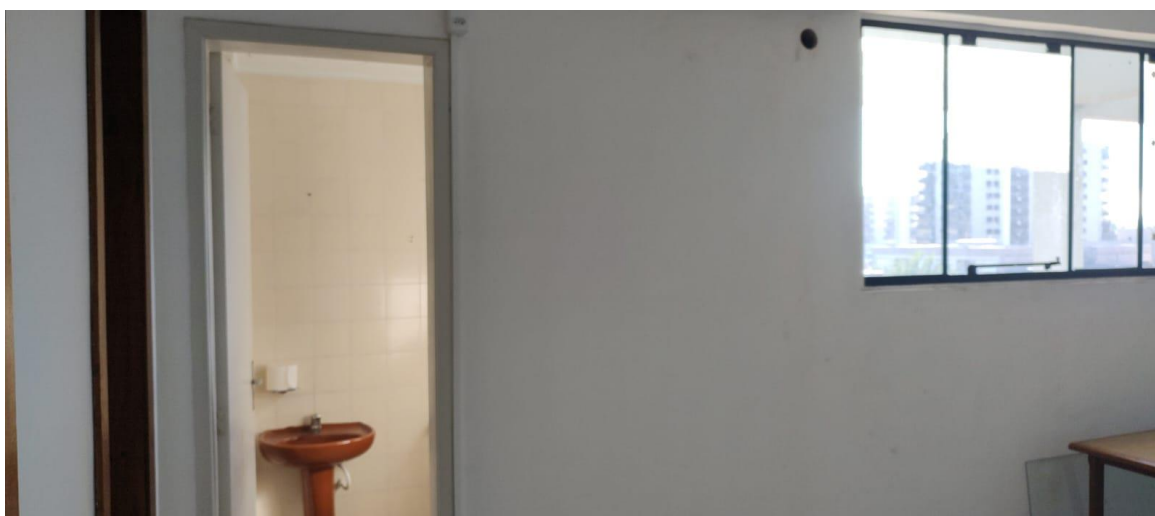


Foto 8: Acesso banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDIA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
1	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 380.000,00	32,00	R\$ 4.311,03	R\$ 2.923,04	R\$ 11.281,25
2	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Emílio Lúcio Esteves, Sagrada Família, T	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 250.000,00	50,00	R\$ 3.104,10	R\$ 2.485,89	R\$ 4.750,00
3	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 80.000,00	42,73	R\$ 2.519,45	R\$ 3.555,59	R\$ 1.778,61
4	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Arnaldo da Costa Bard, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 290.000,00	45,95	R\$ 4.262,35	R\$ 2.485,89	R\$ 5.995,65
5	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 139.000,00	33,93	R\$ 2.921,84	R\$ 3.555,59	R\$ 3.891,84
6	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua General Emílio Lúcio Esteves, Centro, T	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 380.000,00	49,39	R\$ 4.347,92	R\$ 2.485,89	R\$ 7.309,17
7	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Dr.nelson Renck, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 100.000,00	20,00	R\$ 2.483,75	R\$ 2.971,77	R\$ 4.750,00
8	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 100.000,00	49,40	R\$ 2.536,66	R\$ 2.923,04	R\$ 1.923,08
9	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 130.000,00	38,64	R\$ 2.985,23	R\$ 3.555,59	R\$ 3.196,17
10	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Coronel Flores, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 159.000,00	48,00	R\$ 3.104,10	R\$ 2.923,04	R\$ 3.146,88
11	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Coronel Evaristo, Morro Do Leoncio, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 250.000,00	43,00	R\$ 3.168,17	R\$ 3.555,59	R\$ 5.523,26
12	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 140.000,00	62,00	R\$ 2.985,23	R\$ 2.923,04	R\$ 2.145,16
13	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Nelson Renck, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 175.000,00	39,00	R\$ 3.104,10	R\$ 2.971,77	R\$ 4.262,82
14	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 200.000,00	51,00	R\$ 3.125,98	R\$ 3.555,59	R\$ 3.725,49
15	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 204.900,00	50,00	R\$ 3.125,98	R\$ 3.555,59	R\$ 3.893,10
16	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Emilio Lucio Esteves, Sagrada Família, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 150.000,00	47,00	R\$ 2.964,60	R\$ 2.485,89	R\$ 3.031,91
17	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Arnaldo Da Costa Bard, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 120.000,00	60,00	R\$ 2.553,45	R\$ 2.485,89	R\$ 1.900,00

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDIA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
18	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 220.000,00	34,00	R\$ 3.147,34	R\$ 3.555,59	R\$ 6.147,06
19	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Bento Gonçalves, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 190.000,00	31,00	R\$ 3.125,98	R\$ 2.735,91	R\$ 5.822,58
20	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 222.500,00	23,00	R\$ 3.125,98	R\$ 3.555,59	R\$ 9.190,22
21	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Arnaldo Da Costa Bard, Sagrada Familia, Ta	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 215.000,00	42,00	R\$ 3.147,34	R\$ 2.485,89	R\$ 4.863,10
22	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Arnaldo Da Costa Bard, Sagrada Familia, Ta	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 120.000,00	35,00	R\$ 2.519,45	R\$ 2.485,89	R\$ 3.257,14
23	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 160.000,00	50,00	R\$ 3.125,98	R\$ 3.555,59	R\$ 3.040,00
24	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Pinheiro Machado, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 140.000,00	32,00	R\$ 2.985,23	R\$ 2.923,04	R\$ 4.156,25
25	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 80.000,00	49,00	R\$ 2.536,66	R\$ 2.923,04	R\$ 1.551,02
26	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua General Emílio Lúcio Esteves, Centro, T	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 380.000,00	49,93	R\$ 4.347,92	R\$ 2.485,89	R\$ 7.230,12
27	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 100.000,00	52,00	R\$ 2.536,66	R\$ 2.923,04	R\$ 1.826,92
28	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, 1470 - Centro, Taquara	Crédito Real Caxias Do Sul	(54) 9669-4948	R\$ 100.000,00	49,00	R\$ 2.501,81	R\$ 2.923,04	R\$ 1.938,78
29	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Centro - Taquara/RS	Imobiliária em Taquara	(51) 3541-0200	R\$ 140.000,00	44,00	R\$ 2.985,23	R\$ 2.923,04	R\$ 3.022,73
30	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Centro - Taquara/RS	Imobiliária em Taquara	(51) 3541-0200	R\$ 155.000,00	43,00	R\$ 3.125,98	R\$ 2.923,04	R\$ 3.424,42

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
1	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8555-sala-comercial
2	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Emílio Lúcio Esteves, Sagrada Família, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8523-sala-comercial-no-bairro-sagrada-familia
3	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8412-sala-comercial-estrategica-a-venda-no-centro-de-taquara-rs
4	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Arnaldo da Costa Bard, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8391-sala-comercial-totalmente-mobiliada-no-centro-de-taquara
5	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8387-sala-comercial-na-julio-de-castilhos
6	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua General Emílio Lúcio Esteves, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8318-sala-comercial-em-taquara-conveniencia-e-proximidade-a-clinicas-e-hospital
7	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Dr.nelson Renck, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/4082-sala-em-drnelson-renck-bairro-centro
8	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8240-sala-comercial-em-taquara
9	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8131-sala-comercial
10	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Coronel Flores, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7950-sala-em-coronel-flores-bairro-centro
11	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Coronel Evaristo, Morro Do Leoncio, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7854-sala-em-coronel-evaristo-bairro-morro-do-leoncio
12	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7633-sala-em-guilherme-lahm-bairro-centro
13	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Nelson Renck, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7531-sala-em-nelson-renck-bairro-centro
14	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7276-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
15	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7273-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
16	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Emilio Lucio Esteves, Sagrada Família, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/3893-sala-em-emilio-lucio-esteves-bairro-sagrada-familia
17	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Arnaldo Da Costa Bard, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/6346-sala-em-rua-arnaldo-da-costa-bard-ate-30093010-bairro-centro

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
18	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/6253-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
19	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Bento Gonçalves, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/6862-sala-em-bento-goncalves-bairro-centro
20	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/6160-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
21	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Arnaldo Da Costa Bard, Sagrada Familia, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/5875-sala-em-arnaldo-da-costa-bard-bairro-sagrada-familia
22	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Arnaldo Da Costa Bard, Sagrada Familia, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/5200-sala-em-arnaldo-da-costa-bard-bairro-sagrada-familia
23	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/5581-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
24	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Pinheiro Machado, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/4587-sala-em-pinheiro-machado-bairro-centro
25	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8748-4297-sala-comercial-em-taquara-bairro-centro
26	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua General Emílio Lúcio Esteves, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8318-sala-comercial-em-taquara-conveniencia-e-proximidade-a-clinicas-e-hospital
27	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/3318-sala-em-guilherme-lahm-bairro-centro
28	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, 1470 - Centro, Taquara	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-taquara-49m2-venda-RS100000-id-2831906356/
29	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Centro - Taquara/RS	https://www.alternativaimoveis.com/imovel/sala-taquara-44-m/SA0127-SEGY?from=sale
30	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Centro - Taquara/RS	https://www.alternativaimoveis.com/imovel/sala-taquara-43-m/SA0019-SEGY?from=sale

ANEXO III – Modelo de Regressão Linear

Modelo:

SALA TAQUARA – SALA 404

Data de Referência:

terça-feira, 5 de maio de 2026

Dados para a projeção de valores:

- Area Construída = 28,32
- Padrão construtivo - CUB = 2.202,13
- Índice Fiscal IBGE 2010 = 2.923,04

- Município =
- Endereço =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (15,35%) = 2.261,74
- Médio = 2.671,78
- Máximo (18,13%) = 3.156,16

•Valor Total

- Mínimo = 64.052,44
- Médio = 75.664,84
- Máximo = 89.382,52

•Intervalo Predição

- Mínimo = 59.103,94
- Máximo = 96.866,10
- Mínimo (21,89%) = 2.087,00
- Máximo (28,02%) = 3.420,41
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 2.271,01
- RL Máximo = 3.072,55

Relatório Estatístico

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Aleksandro de Carvalho
Modelo:	SALA TAQUARA
Data do modelo:	terça-feira, 5 de maio de 2026
Tipologia:	Escritórios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	19

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo - CUB	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Básico)	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Indice Fiscal IBGE 2010	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos indices fiscais da PGV do município	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area Construída	23,00	62,00	39,00	43,65
Padrão construtivo - CUB	2.501,81	4.262,35	1.760,54	3.000,30
Indice Fiscal IBGE 2010	2.485,89	3.555,59	1.069,70	2.933,88
Valor unitário	1.826,92	9.190,22	7.363,30	3.972,16

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9645664 / 0,9660681
Coeficiente de determinação:	0,9303883
Fisher - Snedecor:	66,83
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3,710	3	1,237	66,827
Não Explicada	0,278	15	0,019	
Total	3,987	18		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +12,10287498 - 1,188731858 * \ln(\text{Area Construída}) - 6542,926397 / \text{Padrão construtivo - CUB} + 0,3448354222 * \ln(\text{Índice Fiscal IBGE 2010})$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +177082,3309 * e^{(-1,188731858 * \ln(\text{Area Construída}))} * e^{(-6542,926397 / \text{Padrão construtivo - CUB})} * e^{(+0,3448354222 * \ln(\text{Índice Fiscal IBGE 2010}))}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +180389,7338 * e^{(-1,188731858 * \ln(\text{Area Construída}))} * e^{(-6542,926397 / \text{Padrão construtivo - CUB})} * e^{(+0,3448354222 * \ln(\text{Índice Fiscal IBGE 2010}))}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+182066,5285 * e^{(-1,188731858 * \ln(\text{Area Construída}) * e^{(-6542,926397 / \text{Padrão construtivo - CUB}) * e^{(+0,3448354222 * \ln(\text{Índice Fiscal IBGE 2010})}}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	$\ln(x)$	-8,37	0,00
Padrão construtivo - CUB	$1/x$	-8,09	0,00
Índice Fiscal IBGE 2010	$\ln(x)$	1,30	21,31
Valor unitário	$\ln(y)$	5,18	0,01

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0,00	0,25	-0,29	-0,78
Padrão construtivo - CUB	x2	0,25	0,00	-0,13	-0,74
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	-0,29	-0,13	0,00	0,35
Valor unitário	y	-0,78	-0,74	0,35	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0,00	0,78	0,18	0,91
Padrão construtivo - CUB	x2	0,78	0,00	0,26	0,90
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	0,18	0,26	0,00	0,32
Valor unitário	y	0,91	0,90	0,32	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
4	8,70	8,71	-0,02	-0,1742%	-0,111409	0,00944000
8	7,56	7,64	-0,08	-1,0284%	-0,571677	0,01939600
10	8,05	8,15	-0,09	-1,1295%	-0,668751	0,01116200
11	8,62	8,39	0,23	2,6767%	1,695504	0,25816700
12	7,67	7,76	-0,09	-1,1211%	-0,632205	0,03440700
13	8,36	8,40	-0,04	-0,4784%	-0,293911	0,00161500
15	8,27	8,18	0,09	1,0650%	0,647217	0,05777300
16	8,02	8,02	0,00	0,0228%	0,013438	0,00000900
17	7,55	7,37	0,18	2,3861%	1,324256	0,19966900
18	8,72	8,65	0,07	0,8271%	0,530435	0,02295400
19	8,67	8,66	0,01	0,1464%	0,093291	0,00065700
20	9,13	9,10	0,02	0,2618%	0,175637	0,01187900

21	8,49	8,28	0,21	2,5027%	1,561843	0,14937600
22	8,09	7,98	0,11	1,3970%	0,830645	0,15256300
24	8,33	8,54	-0,21	-2,5302%	-1,549825	0,11070100
27	7,51	7,58	-0,07	-0,9066%	-0,500537	0,01641000
28	7,57	7,61	-0,04	-0,5729%	-0,318823	0,00705700
29	8,01	8,16	-0,15	-1,8808%	-1,107996	0,01883000
30	8,14	8,29	-0,15	-1,8672%	-1,117132	0,02334100

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

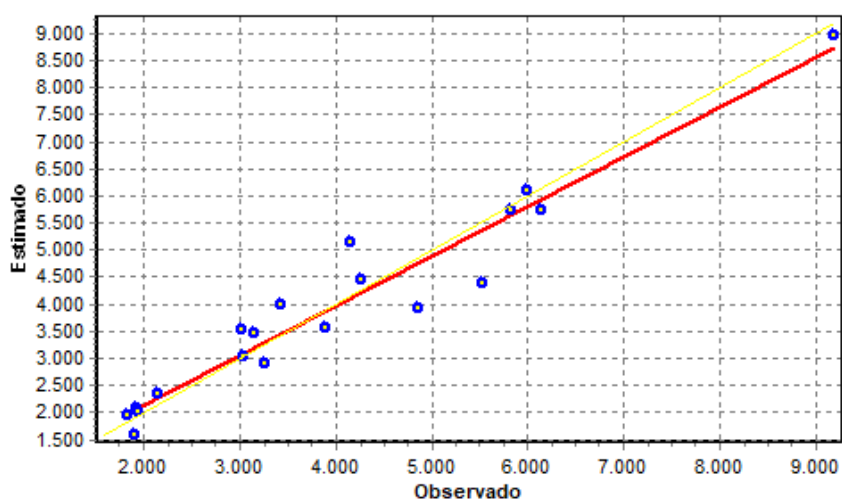
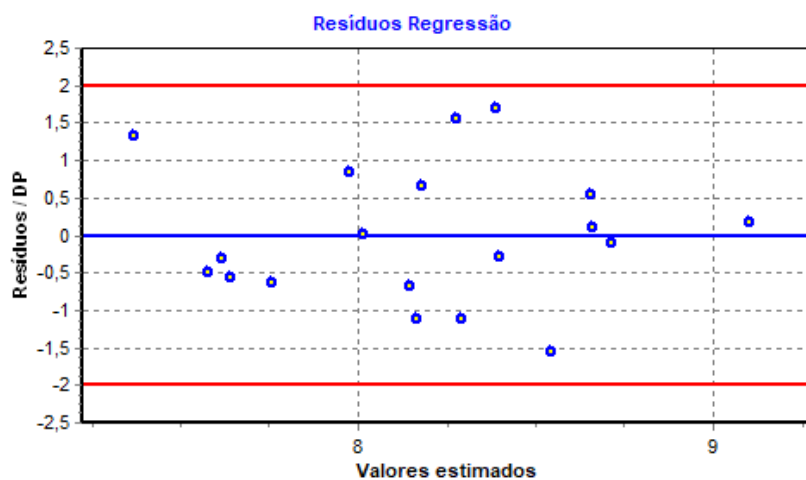
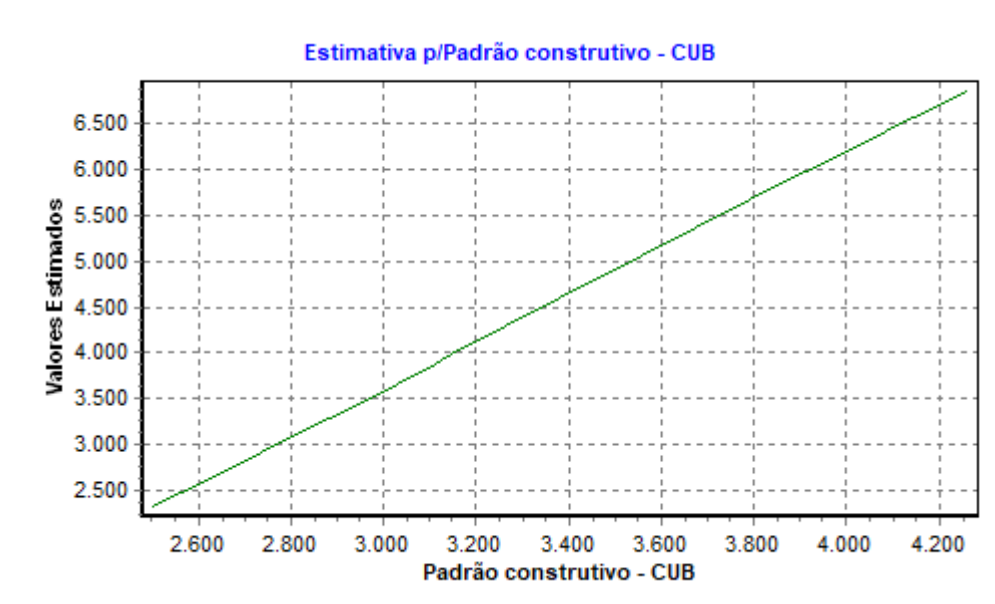
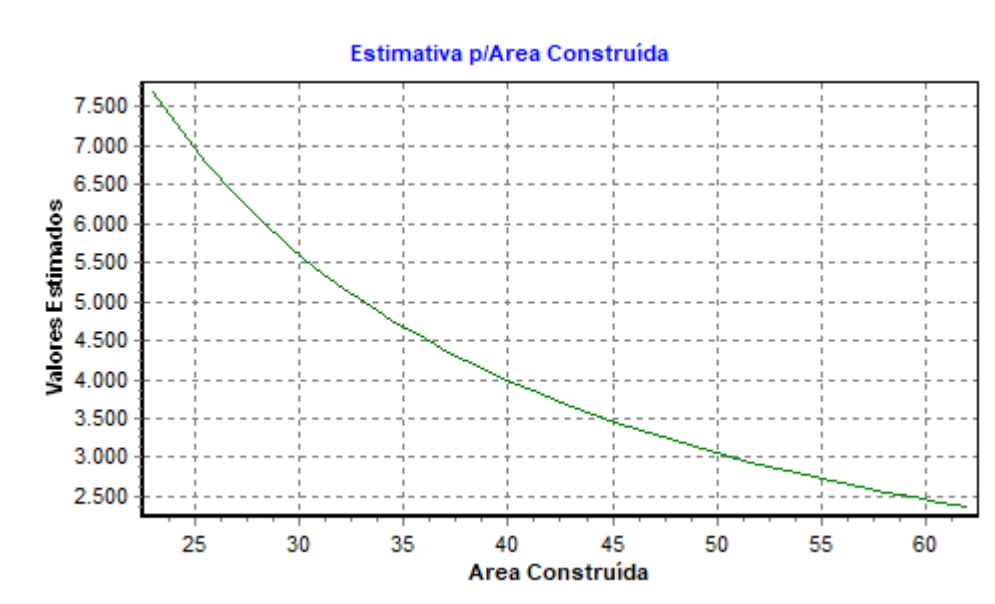
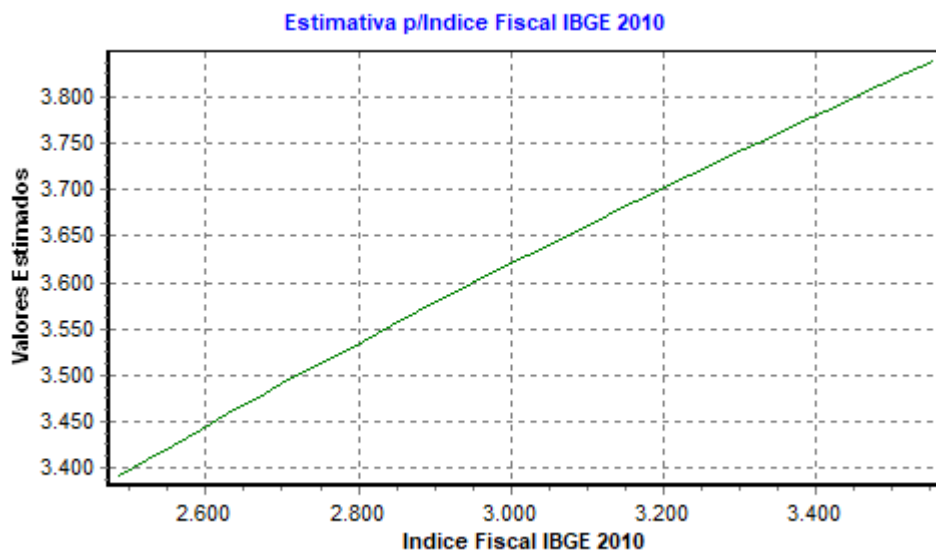


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



13) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 404

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

1. Grau de fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	13
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				I

2. Grau de Precisão

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

ANEXO VI – Documentação do Imóvel Avaliando

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Estado do Rio Grande do Sul

PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Taquara

TABELIONATO

Escritura de CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA? ARQUITETURA E AGRONOMIA DO
RIO GRANDE DO SUL



P. Mendes

Taquara, 05 de Novembro de 19 87

FLS.

MATRÍCULA

1

25.718

IMÓVEL: SALA 404, localizada no quarto pavimento do Edifício denominado GALERIA COMASSETTO, nesta cidade, com acesso pelas ruas Julio de Castilhos 2579 e Cel. João Pinto 2586, de fundos, a quarta á direita, contada da chegada do elevador, em direção a rua Cel. João - Pinto, constituída de sala e sanitário, com 28,32m² de área real - privativa, 4,91m² de área de condomínio de 33,23m² de área real total e quota ideal no terreno e coisas de uso comum de 0,007854, edificada no TERRENO URBANO, com a área de 814,224m², tendo as seguintes confrontações: pela frente ao Leste, com a rua Julio de Castilhos, onde mede 10,98m; pelo lado Norte, faz divisa em linha quebrada de cinco segmentos, o primeiro que parte de leste para oeste, mede 13,80m, com imóvel de Maria da Graça Godinho Spalding e Clóvis - Denis Spalding, o segundo segmento, parte de sul para norte, mede 1,02m e faz divisa com imóvel de Maria da Graça Godinho Spalding, o terceiro segmento mede 15,90m de leste para oeste, o quarto segmento parte de sul para norte, mede 1,00m e, o quinto segmento, parte de leste para oeste, mede 36,30m, todos com imóvel de Ana Emilia - Berg Godinho, Eduardo Berg Godinho, Alexandre Berg Godinho e Ana - Paula Berg Godinho; lado Oeste, mede 13,00m, com a rua Cel. João - Pinto; pelo lado Sul, mede 66,00m, com imóvel de Alfredo Felipe Kraemer. PROPRIETÁRIO: COMASSETTO - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na rua Rio Branco 1560, inscrita no CGC/MF sob - nº 87 374 112/0001-90. Rego. Antº. R 5 e AV 6/14.470 Lº 2.

O Oficial *P. Mendes*

Taquara, 19 de Janeiro de 1988

R 1/25.718

TRANSMITENTE: COMASSETTO - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada. ADQUIRENTE: ERICO VARISCO, barbeiro, casado com Dorothea da Silva Varisco, do lar, brasileiros, CIC 057 040 810-53, domiciliados - nesta cidade. Característicos do imóvel: "O constante da matrícula". Valor: Cz\$ 90.000,00 alterado para efeitos fiscais á Cz\$ 385.000,00. - Guia do ITBI 2624. Escritura Pública de compra e venda de 29.12.1987 lavrada por Vera Regina Marmitt, Oficial Ajudante do Tabelionato desta cidade.

O Oficial *P. Mendes*

Taquara, 07 de Agosto de 1998

R 2/25.718 - COMPRA E VENDA -

Prot. 51.901 Lº 1-D, datado de 21.07.1998. TRANSMITENTE: ERICO VARIS

CONTINUA NO VERSO

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia
é reprodução autêntica da ficha a que se
refere, extraída nos termos do Art 19 § 1.º
da Lei n.º 6015, de 31 de dezembro de 1973

Taguara, 07 de 08 de 1998

Escr. Autorizada

[Assinatura]



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TAQUARA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

1

25.718

VERSO

Taquara, 07 de Agosto de 1998

CO, e sua mulher, DOROTHI DA SILVA VARISCO, já qualificados. ADQUI-
RENTE: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO
RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CGCMEF sob nº 92.695.790/0001-95, com-
sede na rua Guilherme Alves nº 1010, na cidade de Porto Alegre Rs. -
Característicos do imóvel: "O constante da matrícula". Valor: R\$13.0
00,00. Guia do ITBI nº 9.681. Escritura Pública de Compra e Venda de
21.07.1998, lavrada por Vera Regina Marmitt, Substituta do Tabeliona
to desta cidade, no Livro 64, fls. 076.
O Oficial Ajudante *[assinatura]* Emols: R\$75,90

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia
é reprodução autêntica da ficha a que se
refere, extraída nos termos do Art 19 § 1.º
da Lei n.º 0015, de 31 de dezembro de 1973

Taquara, 07 de 08 de 1998

Escr. Autorizada

[assinatura]

REGISTRO DE IMÓVEIS
José Francisco Seabra Mendes
OFICIAL

Ana Cristina Fernandez Mendes
ESCREVENTE AUTORIZADA
COMARCA DE TAQUARA - RS

[assinatura] Emols: R\$6,70

MUNICÍPIO DE TAQUARA

IPTU

IMOBILIÁRIO

115388

01 00001 0025 009 053

20000091941-2

Quantidade

136,13

X

Valor da Moeda

Informações

TAXAS

Vencimento:

15/02/2024

Exercício: 2024 PARCELA: 0/ SITUAÇÃO: 0

End. Imóvel: RUA JÚLIO DE CASTILHOS 02579 SALA 404

CENTRO TAQUARA RS 95600080

Sacado

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RS

Domicílio: RUA FEDERAÇÃO, 1820, Crea-RS MORRO DO

Observação

Desconto de 15% para adimplentes e 5% para contribuintes com débitos. Após o vencimento pagar somente na Prefeitura.

Autenticação mecânica no verso - Via do Contribuinte - Verificar Vencimento e Valor Pagamentos com cheque somente serão considerados quitados após sua compensação

(=) Valor do Principal

R\$

136,13

(+) Correção

R\$

0,00

(+) Multa

R\$

0,00

(+) Juros

R\$

0,00

(-) Desconto Concedido

R\$

0,00

(=) Total

R\$

136,13

Pague com PIX

IMOBILIÁRIO

115388

01 00001 0025 009 053

20000091941-2

Quantidade

136,13

X

Valor da Moeda

Informações

TAXAS

Vencimento:

15/02/2024

Exercício: 2024 PARCELA: 0/ SITUAÇÃO: 0

Locais para Pagamento Tesouraria(Prefeitura), Banrisul, Banco do Brasil, CEF e Casas Lotéricas

Ou pague com PIX em qualquer banco, utilizando o QR-CODE.

Autenticação mecânica no verso - Via da Prefeitura

81620000001 5 36134470202 8 40215115388 7 20000091941 1

Relatório Informativo

MUNICÍPIO DE TAQUARA		TAXAS	
Imobiliário	115388	Localização	Exercício
		01 00001 0025 009 053	2024
Contribuinte		Vencimento	
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RS		15/02/2024	
Endereço do Imóvel		Valor IPTU	
End. Imóvel: RUA JÚLIO DE CASTILHOS 02579 SALA 404		R\$ 0,00	
Endereço Fiscal		Taxa Prev. Sin. e Seg. Pública	
Domicílio: RUA FEDERAÇÃO, 1820, Crea-RS MORRO DO LEÔNCIO - TAQUARA 95600234		R\$ 34,03	
Medidas		Coleta de Lixo	
Testada:25,68 Area Terreno: 841 Area Unidade: 33 Prof Media: 32,75 Edificada: 4235,96		R\$ 102,10	
Valor Venal	6.900,33	Alíquota	Valor do Principal
		1,10	R\$ 136,13
		Correção	R\$ 0,00
		Valor da Multa	R\$ 0,00
		Valor do Juros	R\$ 0,00
		Valor do Desconto	R\$ 0,00
		Valor Total	R\$ 136,13

ANEXO VII – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)



Tipo: MÚLTIPLA MENSAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO
Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: SP70615353
RNP: 2619136474
Empresa: NENHUMA EMPRESA
Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO
Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.Reg.:

Contratante

Nome: (ART Múltipla)
Endereço:
Cidade:
Bairro:
Telefone:
E-mail:
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF:

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:
Endereço da Obra/Serviço:
Cidade: INDETERMINADO
Bairro:
Finalidade: COMERCIAL
Vlr Contrato(R\$): 0,00
Data Início: 01/05/2026
Prev.Fim: 31/05/2026
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF: ID
Honorários(R\$): 0,00
Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	10,00	UN
Vistoria	Bens Imóveis	10,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 07/05/2026

Local e Data

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ALEKSANDRO DE CARVALHO

Profissional

De acordo

ART MULTIPLA

Contratante

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



Contratado

Nr.Carteira: SP70615353	Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO	E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.RNP: 2619136474	Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.: 0

Contratante

Nome: (ART Múltipla)	E-mail:	
Endereço:	Telefone:	CPF/CNPJ:
Cidade:	Bairro:	CEP: 0 UF:

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

Contratante: CREA-RS CNPJ/CPF:92695790000195
Endereço: SÃO LUÍS,77-SANTANA-90620170-Porto Alegre
Início: 07/01/2026 Término: 10/05/2026 N° Contrato: 000010785-7R\$ 3 Valor contrato(R\$): 3.050,00

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima Profissional	De acordo Contratante
-------------------------	---	---

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEL COMERCIAL – RUA JÚLIO DE CASTILHOS, 2579, CENTRO – TAQUARA –
RIO GRANDE DO SUL**

Solicitante:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Interessado:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Proprietário do Imóvel:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Finalidade da Avaliação:	Avaliação de Compra e Venda
Valor de Compra e Venda	R\$ 100.042,00 (Cem mil e quarenta e dois mil reais)

EMPRESA RESPONSÁVEL POR ESTE LAUDO

Razão Social:	Carvalho Lira Engenharia Ltda - ME
CNPJ:	39.422.237/0001-04
CREA-RS:	5070615353/D-SP
Endereço:	Rua do Parque, 153 – casa 01 – Parque Villa Flores Sumaré – São Paulo – 13.175-660
Contato:	Telefone: (19) 99870-6310 E-mail: aleksandro.eng@gmail.com

EQUIPE TÉCNICA

TÉCNICO	FORMAÇÃO E REGISTRO PROFISSIONAL	RESPONSABILIDADE NO LAUDO
Aleksandro de Carvalho	Engenheiro Civil CREA-RS nº 5070615353/D-SP	Responsável Técnico

05/05/2026

SUMÁRIO

1.	Identificação das partes	3
1.1	Solicitante	3
1.2	Interessado	3
1.3	Proprietário	3
2.	Objetivo da avaliação	4
3.	Finalidade da avaliação	4
4.	Objeto da avaliação	4
4.1	Tipo do bem	4
4.2	Descrição do bem	4
4.3	Ocupante do imóvel	4
5.	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	5
6.	Documentação utilizada para a avaliação	6
7.	Identificação e caracterização do imóvel avaliando	6
7.1	Caracterização da região	6
7.1.1	Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando	7
7.1.2	Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando	7
7.2	Imóvel avaliando	8
8.	Diagnóstico de mercado	9
9.2.	Imóvel – Sala 405	10
9.1.2.	Determinação do valor – Sala 405	11
10.	Termo de encerramento	13
ANEXO I – Relatório Fotográfico		14
ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais		18
ANEXO V – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 405		30
ANEXO VI – Documentação do Imóvel Avaliando		32
ANEXO VII – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)		46

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.2 Interessado

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.3 Proprietário

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

2. Objetivo da avaliação

Determinação de valor de mercado de compra e venda de sala comercial localizada na cidade de Taquara - RS.

3. Finalidade da avaliação

Avaliação de Compra e Venda.

4. Objeto da avaliação

4.1 Tipo do bem

Sala Comercial – Outros;

4.2 Descrição do bem

Imóvel comercial, sendo duas salas, com área privativa de 58,96m², localizadas na Rua Júlio de Castilhos, 2579, sala 405 da Galeria Comassetto, centro, Taquara - RS, CEP: 95600-000;

IMÓVEL	ÁREA TOTAL
SALA 405	58,96m ²

4.3 Ocupante do imóvel

Desocupado;

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- Entende-se por **valor de Compra e Venda de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
- É consignado que o laudo se fundamenta 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);
- Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas;
- Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico;

- O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.
- O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:
 - Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo;
 - O profissional não tem, ou contempla ter, interesse algum no bem objeto deste laudo;
 - O profissional não auferirá qualquer vantagem em relação à matéria envolvida neste laudo;

6. Documentação utilizada para a avaliação

Para a elaboração deste laudo foi utilizada a seguinte documentação:

- Contrato de Compra e Venda do imóvel;
- Matrícula nº 25.722 - Livro 2 – Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Taquara – RS, datada em 24/07/1998;
- IPTU 2024;

7. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

7.1 Caracterização da região

O Município de Taquara, localizado no estado do Rio Grande do Sul, possui uma superfície aproximada de 450,195 km² e estimava-se que, em 2022, a população do município era de cerca de 53.242 pessoas (Fonte: IBGE Cidades, 2022).

Código IBGE: 4321204

Estado: Rio Grande do Sul

Região: Sul

O município de Taquara tem como pilares da sua economia: serviços, comércio, indústria de transformação e construção civil. Tendo densidade populacional de 117,64hab/km² (IBGE – 2022);

7.1.1 Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando

O imóvel encontra-se localizado na área central do município, tendo influência para zonas relacionadas a prestação de serviços diversos e comércios, além da região apresentar infraestrutura urbana consolidada e privilegiada.

A oferta de transporte público é considerada satisfatória, com circulação de diversas linhas de ônibus urbanos nas proximidades, favorecendo o acesso às principais vias da cidade, mobilidade e acesso ao imóvel.

7.1.2 Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando

O imóvel é servido pelos seguintes serviços e infraestrutura:

- Pavimentação asfáltica;
- Transporte coletivo (ônibus);
- Coleta de resíduos sólidos;
- Sistema de distribuição de água potável;
- Sistema de coleta de esgoto sanitário;
- Sistema de distribuição de energia elétrica;
- Sistema de iluminação pública;
- Sistema de telefone;
- Sistema de comunicação e TV;
- Sistema de cabeamento para transmissão de dados;
- Equipamento público de saúde;
- Equipamento público religioso;
- Equipamento público de ensino;
- Equipamento público de lazer.



Figura 1 – Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

Fonte: Google Maps (adaptado pelo Responsável Técnico)

7.2 Imóvel avaliando

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 30 de abril de 2026, quando foi possível identificar que o mesmo se encontra desocupado, como pode ser observado nos relatórios fotográficos em anexo.

A construção conta em sua fachada padrão de acabamento normal e volumetria de destaque.

Imóvel comercial

Tipo do imóvel: Salas Comerciais – nº 405

Documento: Matrícula nº 25.722 - Livro 2 – Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Taquara – RS, datada em 24/07/1998;

Endereço: Rua Júlio de Castilhos, 2579, sala 405 da Galeria Comassetto, centro, Taquara - RS, CEP: 95600-000

Bairro: Centro

Município/Estado: **Taquara - RS**

CEP: **95600-000**

Coordenadas: **-29.648577130297756, -50.78109945895392**

Áreas construídas privativa: **58,96m²**

Para as áreas internas secas, contém pisos cerâmicas e paredes com pintura látex simples; na área de banheiro, possui pisos e revestimentos cerâmicos (até o teto); possui uma faixa com revestimento cerâmico para pia. Esquadrias compostas por elementos de vidro, já as portas são de madeira e/ou ferro.

8. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias, jornais locais e visitas in loco, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade elevada na cidade.

Pelo fato de o imóvel estar localizado em uma área comercial atrativa, dado o grande fluxo de pessoas, o seu valor de mercado é alto. Diante desta informação é possível atribuir as seguintes características mercadológicas:

- a) liquidez: considerada normal, compatível com imóveis de características semelhantes na região;
- b) desempenho de mercado: classificado como normal, sem evidência de aquecimento ou retração atípica;
- c) número de ofertas: elevado, indicando ampla disponibilidade de imóveis comparáveis no mercado;
- d) absorção pelo mercado: reduzida, com ritmo de comercialização mais lento frente ao volume de ofertas disponíveis;
- e) Dificuldade para negociação do bem: influenciada pelo estado de conservação do imóvel, pelas condições do condomínio, bem como pela defasagem em relação à contemporaneidade arquitetônica, fatores que impactam negativamente a atratividade junto aos potenciais adquirentes.

9.2. Imóvel – Sala 405

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **inferência estatística**, com adoção de **modelo de regressão linear**.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **30** elementos amostrais, dos quais **18** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de compra e venda de salas comerciais localizadas na cidade de Taquara, contemplando o período de **30 de abril a 05 de maio**. As informações gerais sobre a pesquisa de dados utilizada encontram-se no Anexo II.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no Anexo III.

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

NOME DA VARIÁVEL	DESCRIÇÃO
ÁREA CONSTRUÍDA	Variável independente quantitativa , que informa a área construída de cada elemento;
PADRÃO CONSTRUTIVO CUB	Variável independente qualitativa , que caracteriza o padrão construtivo, estado de conservação e idade aparente de cada elemento, levando em consideração os fatores desvalorizantes, conforme tabela do SINDUSCON-RS;
RENDA PER CAPITA IBGE 2010	Variável independente proxy de macro localização construída com base nos índices fiscais do IBGE
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)	Variável dependente , representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área construída;

9.1.2. Determinação do valor – Sala 405

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA PRIVATIVA (m²)
58,96

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		
MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
R\$ 1.350,98/m²	R\$ 1.696,77/m²	R\$ 2.042,57/m²
R\$ 79.653,58	R\$ 100.041,73	R\$ 120.429,87
AMPLITUDE: 40,76%		

Campo de arbítrio:

58,96 m²	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
VALOR UNITÁRIO	R\$ 1.350,98/m²	R\$ 1.696,77/m²	R\$ 2.042,57/m²
VALOR TOTAL	R\$ 79.653,58	R\$ 100.041,73	R\$ 120.429,87
AMPLITUDE	-15,00%	-	15,00%

Intervalo de valores admissíveis:

MÍNIMO	MÁXIMO
R\$ 49.677,48	R\$ 150.405,97
VALOR CALCULADO: R\$ 100.041,73	

VALOR COMPRA E VENDA – SALA 405	
R\$ 100.042,00	CEM MIL E QUARENTA E DOIS REAIS

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **48 (quarenta e oito)** folhas impressas apenas no anverso, sendo esta assinada e as demais rubricadas, contando com os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório Fotográfico;

Anexo II – Tabela de Dados Amostrais;

Anexo III – Modelo de Regressão;

Anexo IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 405;

Anexo V – Documentação do Imóvel Avaliando;

Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Taquara - RS, 05 de maio de 2026.

Responsável técnico:

Aleksandro de Carvalho

Engenheiro Civil

CREA-RS nº 5070615353/D-SP

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Fachada frontal do imóvel
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 2: Vista lateral direita
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 3: Sala interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 4: Sala interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 5: Sala interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

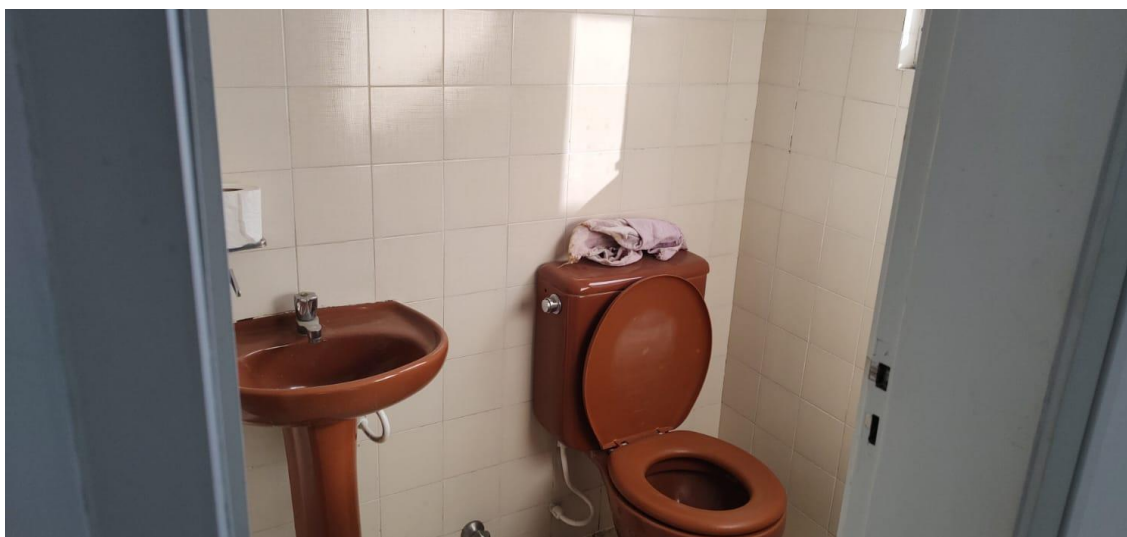


Foto 6: Banheiro
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDIA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
1	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 380.000,00	32,00	R\$ 4.311,03	R\$ 2.923,04	R\$ 11.281,25
2	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Emílio Lúcio Esteves, Sagrada Família, T	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 250.000,00	50,00	R\$ 3.104,10	R\$ 2.485,89	R\$ 4.750,00
3	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 80.000,00	42,73	R\$ 2.519,45	R\$ 3.555,59	R\$ 1.778,61
4	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Arnaldo da Costa Bard, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 290.000,00	45,95	R\$ 4.262,35	R\$ 2.485,89	R\$ 5.995,65
5	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 139.000,00	33,93	R\$ 2.921,84	R\$ 3.555,59	R\$ 3.891,84
6	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua General Emílio Lúcio Esteves, Centro, T	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 380.000,00	49,39	R\$ 4.347,92	R\$ 2.485,89	R\$ 7.309,17
7	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Dr.nelson Renck, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 100.000,00	20,00	R\$ 2.483,75	R\$ 2.971,77	R\$ 4.750,00
8	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 100.000,00	49,40	R\$ 2.536,66	R\$ 2.923,04	R\$ 1.923,08
9	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 130.000,00	38,64	R\$ 2.985,23	R\$ 3.555,59	R\$ 3.196,17
10	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Coronel Flores, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 159.000,00	48,00	R\$ 3.104,10	R\$ 2.923,04	R\$ 3.146,88
11	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Coronel Evaristo, Morro Do Leoncio, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 250.000,00	43,00	R\$ 3.168,17	R\$ 3.555,59	R\$ 5.523,26
12	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 140.000,00	62,00	R\$ 2.985,23	R\$ 2.923,04	R\$ 2.145,16
13	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Nelson Renck, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 175.000,00	39,00	R\$ 3.104,10	R\$ 2.971,77	R\$ 4.262,82
14	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 200.000,00	51,00	R\$ 3.125,98	R\$ 3.555,59	R\$ 3.725,49
15	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 204.900,00	50,00	R\$ 3.125,98	R\$ 3.555,59	R\$ 3.893,10
16	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Emilio Lucio Esteves, Sagrada Família, Taqu	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 150.000,00	47,00	R\$ 2.964,60	R\$ 2.485,89	R\$ 3.031,91
17	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Arnaldo Da Costa Bard, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 120.000,00	60,00	R\$ 2.553,45	R\$ 2.485,89	R\$ 1.900,00

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDIA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
18	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 220.000,00	34,00	R\$ 3.147,34	R\$ 3.555,59	R\$ 6.147,06
19	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Bento Gonçalves, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 190.000,00	31,00	R\$ 3.125,98	R\$ 2.735,91	R\$ 5.822,58
20	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 222.500,00	23,00	R\$ 3.125,98	R\$ 3.555,59	R\$ 9.190,22
21	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Arnaldo Da Costa Bard, Sagrada Familia, Ta	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 215.000,00	42,00	R\$ 3.147,34	R\$ 2.485,89	R\$ 4.863,10
22	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Arnaldo Da Costa Bard, Sagrada Familia, Ta	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 120.000,00	35,00	R\$ 2.519,45	R\$ 2.485,89	R\$ 3.257,14
23	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 160.000,00	50,00	R\$ 3.125,98	R\$ 3.555,59	R\$ 3.040,00
24	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Pinheiro Machado, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 140.000,00	32,00	R\$ 2.985,23	R\$ 2.923,04	R\$ 4.156,25
25	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 80.000,00	49,00	R\$ 2.536,66	R\$ 2.923,04	R\$ 1.551,02
26	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua General Emílio Lúcio Esteves, Centro, T	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 380.000,00	49,93	R\$ 4.347,92	R\$ 2.485,89	R\$ 7.230,12
27	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 100.000,00	52,00	R\$ 2.536,66	R\$ 2.923,04	R\$ 1.826,92
28	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, 1470 - Centro, Taquara	Crédito Real Caxias Do Sul	(54) 9669-4948	R\$ 100.000,00	49,00	R\$ 2.501,81	R\$ 2.923,04	R\$ 1.938,78
29	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Centro - Taquara/RS	Imobiliária em Taquara	(51) 3541-0200	R\$ 140.000,00	44,00	R\$ 2.985,23	R\$ 2.923,04	R\$ 3.022,73
30	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Centro - Taquara/RS	Imobiliária em Taquara	(51) 3541-0200	R\$ 155.000,00	43,00	R\$ 3.125,98	R\$ 2.923,04	R\$ 3.424,42

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
1	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8555-sala-comercial
2	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Emílio Lúcio Esteves, Sagrada Família, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8523-sala-comercial-no-bairro-sagrada-familia
3	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8412-sala-comercial-estrategica-a-venda-no-centro-de-taquara-rs
4	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Arnaldo da Costa Bard, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8391-sala-comercial-totalmente-mobiliada-no-centro-de-taquara
5	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8387-sala-comercial-na-julio-de-castilhos
6	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua General Emílio Lúcio Esteves, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8318-sala-comercial-em-taquara-conveniencia-e-proximidade-a-clinicas-e-hospital
7	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Dr.nelson Renck, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/4082-sala-em-drnelson-renck-bairro-centro
8	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8240-sala-comercial-em-taquara
9	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8131-sala-comercial
10	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Coronel Flores, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7950-sala-em-coronel-flores-bairro-centro
11	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Coronel Evaristo, Morro Do Leoncio, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7854-sala-em-coronel-evaristo-bairro-morro-do-leoncio
12	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7633-sala-em-guilherme-lahm-bairro-centro
13	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Nelson Renck, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7531-sala-em-nelson-renck-bairro-centro
14	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7276-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
15	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7273-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
16	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Emilio Lucio Esteves, Sagrada Família, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/3893-sala-em-emilio-lucio-esteves-bairro-sagrada-familia
17	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Arnaldo Da Costa Bard, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/6346-sala-em-rua-arnaldo-da-costa-bard-ate-30093010-bairro-centro

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
18	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/6253-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
19	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Bento Gonçalves, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/6862-sala-em-bento-goncalves-bairro-centro
20	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/6160-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
21	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Arnaldo Da Costa Bard, Sagrada Familia, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/5875-sala-em-arnaldo-da-costa-bard-bairro-sagrada-familia
22	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Arnaldo Da Costa Bard, Sagrada Familia, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/5200-sala-em-arnaldo-da-costa-bard-bairro-sagrada-familia
23	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/5581-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
24	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Pinheiro Machado, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/4587-sala-em-pinheiro-machado-bairro-centro
25	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8748-4297-sala-comercial-em-taquara-bairro-centro
26	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua General Emílio Lúcio Esteves, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8318-sala-comercial-em-taquara-conveniencia-e-proximidade-a-clinicas-e-hospital
27	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/3318-sala-em-guilherme-lahm-bairro-centro
28	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, 1470 - Centro, Taquara	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-taquara-49m2-venda-RS100000-id-2831906356/
29	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Centro - Taquara/RS	https://www.alternativaimoveis.com/imovel/sala-taquara-44-m/SA0127-SEGY?from=sale
30	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Centro - Taquara/RS	https://www.alternativaimoveis.com/imovel/sala-taquara-43-m/SA0019-SEGY?from=sale

Modelo:

SALA TAQUARA – SALA 405

Data de Referência:

terça-feira, 5 de maio de 2026

Dados para a projeção de valores:

- Área Construída = 58,96
- Padrão construtivo - CUB = 2.601,25
- Índice Fiscal IBGE 2010 = 2.923,04

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

• Valor Unitário

- Mínimo (20,38%) = 1.350,98
- Médio = 1.696,77
- Máximo (20,38%) = 2.042,57

• Valor Total

- Mínimo = 79.653,58
- Médio = 100.041,73
- Máximo = 120.429,87

• Intervalo Predição

- Mínimo = 49.677,48
- Máximo = 150.405,97
- Mínimo (50,34%) = 842,56
- Máximo (50,34%) = 2.550,98
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 1.442,26
- RL Máximo = 1.951,29

Relatório Estatístico – Sala 405

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Aleksandro de Carvalho
Modelo:	SALA TAQUARA – SALA 405
Data do modelo:	terça-feira, 5 de maio de 2026
Tipologia:	Escritórios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo - CUB	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Básico)	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Indice Fiscal IBGE 2010	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos indices fiscais da PGV do município	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area Construída	31,00	62,00	31,00	44,80
Padrão construtivo - CUB	2.501,81	4.262,35	1.760,54	2.993,31
Indice Fiscal IBGE 2010	2.485,89	3.555,59	1.069,70	2.899,35
Valor unitário	1.826,92	6.147,06	4.320,14	3.682,27

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9356518 / 0,9356518
Coeficiente de determinação:	0,8754443
Fisher - Snedecor:	32,80
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	33184102,827	3	11061367,609	32,800
Não Explicada	4721338,835	14	337238,488	
Total	37905441,662	17		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $-9679,434612 + 174066,1742 / \text{Area Construída} + 2,362639541 * \text{Padrão construtivo} - \text{CUB} + 0,7793651974 * \text{Índice Fiscal IBGE 2010}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	1/x	5,66	0,01
Padrão construtivo - CUB	x	6,78	0,00
Índice Fiscal IBGE 2010	x	1,98	6,80
Valor unitário	y	-6,06	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0,00	0,15	0,07	0,65
Padrão construtivo - CUB	x2	0,15	0,00	0,03	0,73
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	0,07	0,03	0,00	0,24
Valor unitário	y	0,65	0,73	0,24	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0,00	0,69	0,36	0,83
Padrão construtivo - CUB	x2	0,69	0,00	0,40	0,88
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	0,36	0,40	0,00	0,47
Valor unitário	y	0,83	0,88	0,47	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
4	5.995,65	6.116,54	-120,89	-2,0163%	-0,208177	0,11848700
8	1.923,08	2.115,50	-192,42	-10,0059%	-0,331348	0,00530900
10	3.146,88	3.558,93	-412,05	-13,0939%	-0,709546	0,01155000
11	5.523,26	4.624,96	898,30	16,2639%	1,546862	0,28984200
12	2.145,16	2.459,22	-314,06	-14,6405%	-0,540813	0,02187700
13	4.262,82	4.433,76	-170,94	-4,0101%	-0,294365	0,00193100
15	3.893,10	3.958,56	-65,46	-1,6813%	-0,112715	0,00196200
16	3.031,91	2.965,80	66,11	2,1805%	0,113844	0,00061300
17	1.900,00	1.191,97	708,03	37,2649%	1,219229	0,19920000
18	6.147,06	5.647,29	499,77	8,1302%	0,860597	0,14558400
19	5.822,58	5.453,44	369,14	6,3398%	0,635656	0,06280700
21	4.863,10	3.838,44	1.024,66	21,0700%	1,764450	0,15461300
22	3.257,14	3.183,85	73,29	2,2500%	0,126200	0,00294600
24	4.156,25	5.091,27	-935,02	-22,4968%	-1,610101	0,26780700
27	1.826,92	1.939,32	-112,40	-6,1525%	-0,193553	0,00207500
28	1.938,78	2.061,93	-123,15	-6,3518%	-0,212059	0,00236300
29	3.022,73	3.607,75	-585,02	-19,3541%	-1,007405	0,01605900
30	3.424,42	4.032,30	-607,88	-17,7512%	-1,046758	0,01930300

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

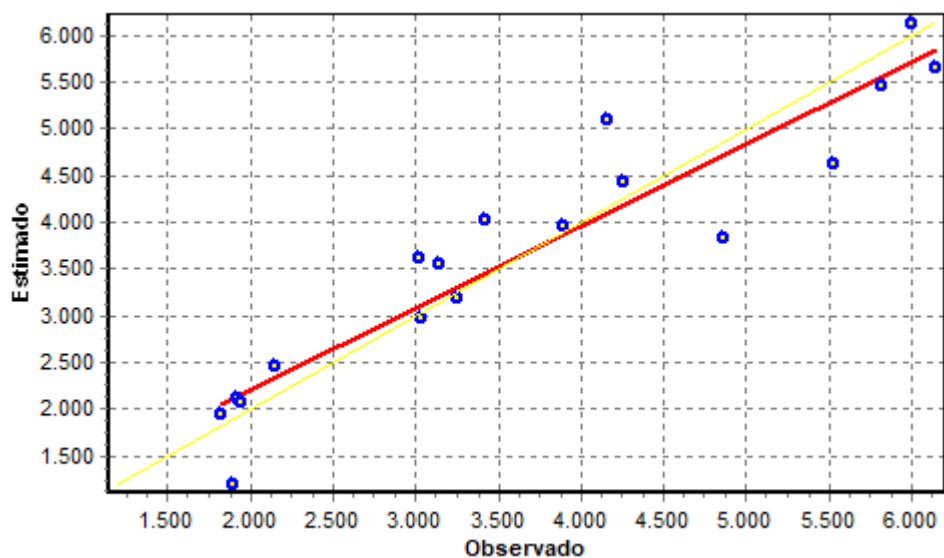
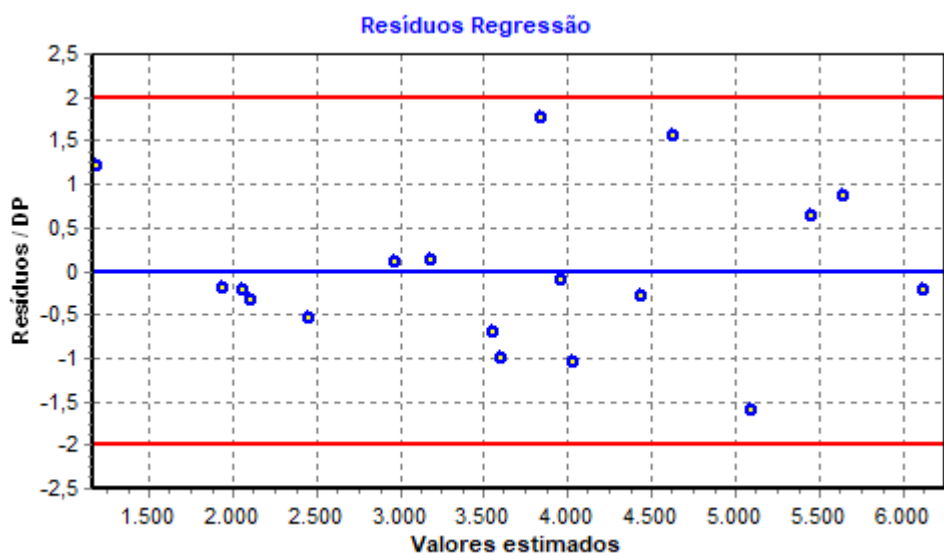
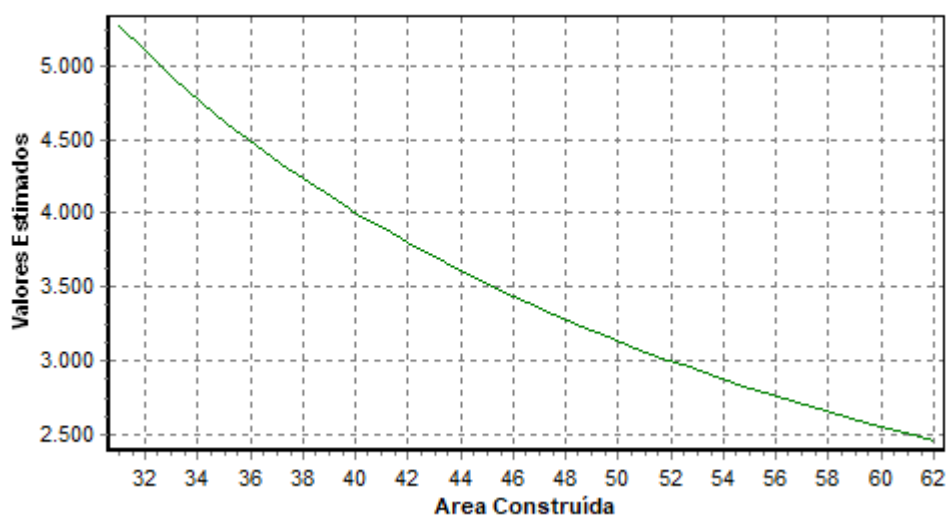


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

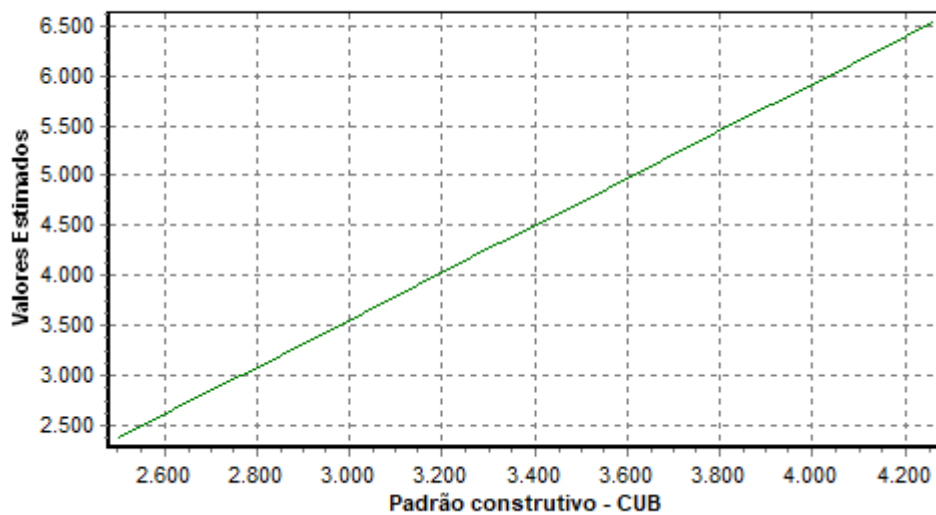


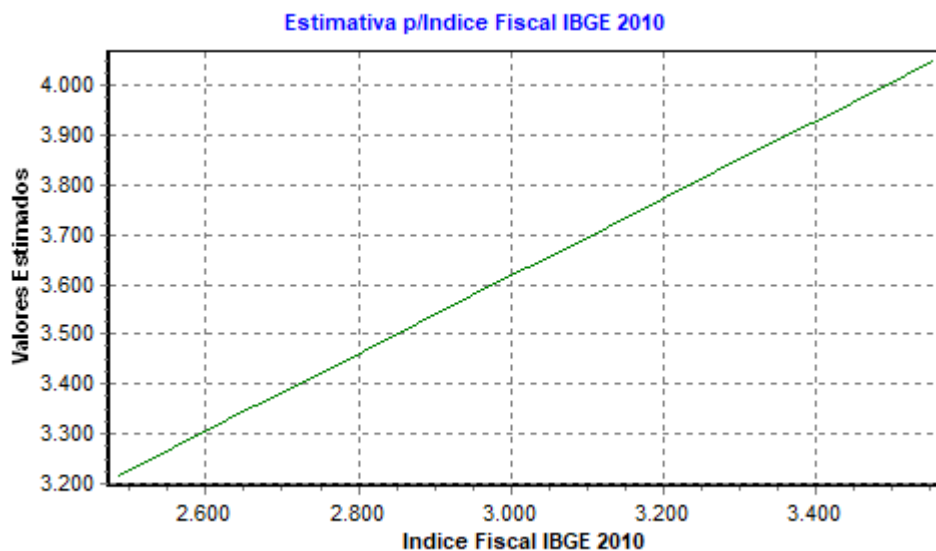
14) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

Estimativa p/Área Construída



Estimativa p/Padrão construtivo - CUB





ANEXO V – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 405

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

1. Grau de fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

2. Grau de Precisão

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

ANEXO VI – Documentação do Imóvel Avaliando

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Estado do Rio Grande do Sul

PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Taquara

TABELIONATO

Escritura de C ONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA. ARQUITETURA E AGRONOMIA DO
RIO GRANDE DO SUL

Estado do Rio Grande do Sul
TABELIONATO DE TAQUARA

TRASLADO

Nº 14.553.- ESCRITURA pública de compra e venda que faz LACY MARIA LINDEN ao CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RGSUL, na forma abaixo. SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que no ano de mil novecentos e noventa e oito (1998), aos vinte e um (21) dias do mês de julho, nesta cidade de Taquara, Estado do Rio Grande do Sul, neste Tabelionato, compareceram partes entre si justas e contratadas, de um lado, como outorgante vendedora, LACY MARIA LINDEN, brasileira, solteira, maior, advogada, OAB/RS nº 15.133, CIC nº 008.223.880-49, residente e domiciliada na Rua Tristão Monteiro n. 2310, nesta cidade; e de outro lado, como outorgado comprador, CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RGSUL, inscrito no CGC/MF sob número 92.695.790/0001-95, com sede na Rua Guilherme Alves n. 1.010, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representado por seu procurador Fabio Salgado Pacheco, brasileiro, advogado, inscrito na OAB-RS sob n. 30.886, e no CIC 617897710-72, casado, residente e domiciliado na rua Dr. Freire Alemão n. 667/302, na cidade de Porto Alegre Rs, conforme procuração lavrada no 2º Tabelionato de Cachoeira do Sul Rs, a fls. 178 do livro n. 126, datada de 16 de julho de 1998, arquivada neste Ofício sob n. 7.303 a fls. do livro n.40. Os presentes identificados por mim, Substituta da Tabeliã, do que dou fé. Pela outorgante vendedora me foi dito; 1º) que pela matrícula 25.722, R 1 no livro n.2 do Registro de Imóveis deste município de Taquara é senhora e legítima possuidora da SALA 405, localizada no quarto pavimento do Edifício denominado Galeria Comassetto, nesta cidade, com acesso pelas ruas Julio de castilhos 2579 e Cel. João Pinto n. 2586, de frente para a rua Cel. João Pinto, a primeira, da esquerda para a direita, de quem desta rua olha o Edifício, constituída de sala e sanitário, com cinquenta e oito metros e noventa e seis decímetros quadrados (58,96m²) de área real privativa, dez

DÉLCIA DA SILVA
TABELIÃ

REGISTRO DE IMÓVEIS - TAQUARA - RS

Protocolo 1-3, Pág. 54.º 51.902

Prenotado no dia 24 de 1 de 1998

O Oficial

metros e vinte e dois decímetros quadrados ($10,22m^2$) de área de condomínio, sessenta e nove metros e dezoito decímetros quadrados ($69,18m^2$) de área real total e quota ideal no terreno e coisas de uso comum de 0,016352, edificada no Terreno urbano com a área de oitocentos e quatorze metros, vinte e dois decímetros e quarenta centímetros quadrados ($814,2240m^2$), tendo as seguintes confrontações: pela frente ao LESTE, com a rua Julio de Castilhos onde mede dez metros e noventa e oito centímetros ($10,98m$); lado NORTE, faz divisa em linha quebrada de cinco segmentos, o primeiro que parte de leste para oeste de treze metros e oitenta centímetros ($13,80m$) com imóvel de Maria da Graça Godinho Spalding e Clovis Denis Spalding; o segundo segmento parte de sul para norte, mede um metro e dois centímetros ($1,02m$) e faz divisa com Maria da Graça Godinho Spalding, o terceiro segmento mede quinze metros e noventa centímetros ($15,90m$) de leste para oeste, o quarto segmento parte de sul para norte, mede um metro ($1,00m$) e o quinto segmento parte de leste para oeste mede trinta e seis metros e trinta centímetros ($36,30m$) todos com imóvel de Ana Emilia Berg Godinho, Eduardo Berg Godinho, Alexandre Berg Godinho e Ana Paula Berg Godinho; ao OESTE, mede treze metros ($13,00m$) com a rua Cel. João Pinto ; ao SUL mede sessenta e seis metros ($66,00m$) com imóvel de Alfredo Felipe Kraemer; 2º) que se achando dito imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, pensão, foro, Hipoteca de qualquer natureza, bem como quites de impostos e taxas pela presente a outorgante vende o dito imóvel ao comprador pelo preço certo e ajustado de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), importância essa que declara a outorgante vendedora sob as penas da Lei já ter recebido da qual dá plena e geral quitação ao comprador; 3º) que por força desta escritura transmite ao comprador todo o domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o dito imóvel comprometendo-se por si, herdeiros e sucessores a fazer a presente boa, firme e valiosa e a responder pela evicção na forma da Lei, declarando



[Assinatura manuscrita]

TRASLADO

mais sob responsabilidade civil e criminal a inexistência de quaisquer ações reais e pessoais, reipersecutórias e de ônus sobre o imóvel. Certifico que o imóvel foi avaliado pela Fazenda Municipal de Taquara em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme guia de avaliação número 9.687, em 09 de julho de 1998, e que o imposto de transmissão respectivo no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), foi pago na Prefeitura Municipal desta cidade, em 21 de julho de 1998. Certifico que foram apresentadas as certidões negativas de ônus reais e a negativa de registro de ações reais e pessoais reipersecutórias, fornecidas pelo Registro de Imóveis desta cidade datadas de 21 de julho de 1998, dispensando as partes de comum acordo as demais negativas fiscais assumindo inteira e mútua responsabilidade. Declara a outorgante sob as penas da Lei que não está enquadrada dentro de qualquer situação que obrigue a apresentação da CND do INSS e CQ da Receita Federal, não sendo empregadora, declarando mais que a sala ora vendida nada deve ao condomínio do edifício Galeria Comassetto, dispensando o comprador a negativa do condomínio, assumindo responsabilidades. Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária conforme IN/SRF 090/85. Pelo comprador, por seu representante, me foi dito, que aceitava esta escritura em todos os seus termos. E assim me pediram, que lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam conforme, aceitaram, ratificaram e assinam. Eu, VERA REGINA MARMITT, Substituta da Tabeliã, que a datilografei dou fé subscrevo e assino. Emol.: R\$ 139,40.

TAQUARA, 21 DE JULHO DE 1998.

EM TESTEMUNHO *[Assinatura]* DA VERDADE.

[Assinatura manuscrita]

DÉLCIA DA SILVA
TABELIÃ

REGISTRO DE IMÓVEIS

José Francisco Seabra Mendes

OFICIAL

Paulo A. Valim Correa

OFICIAL AJUDANTE

COMARCA DE TAQUARA - RS

REGISTRO DE IMÓVEIS TAQUARA
Registrado ao L.º 2, Fls. 2/25.722

Taquara, 24 de 7 de 98

[Assinatura]

LACY MARIA LINDEN

Lacy Maria Linden

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E
AGRONOMIA DO RGSUL

Vera Regina Marmitt

Vera Regina Marmitt
Substituta da Tabela

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RGSUL
Tabela
Dilcio da Silva
Oficial Adjunto
Vera Regina Marmitt
Substituta Autorizada
Rosane da Silva
Secretaria

TABELIONATO DE TAQUARA
Estado do Rio Grande do Sul

TRASLADO

Nº 14.554.- ESCRITURA pública de compra e venda que fazem ERICO VARISCO e sua mulher ao CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RGSUL, na forma abaixo. SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que no ano de mil novecentos e noventa e oito (1998), aos vinte e um (21) dias do mês de julho, nesta cidade de Taquara, Estado do Rio Grande do Sul, neste Tabelionato, compareceram partes entre si justas e contratadas, de um lado, como outorgantes vendedores, ERICO VARISCO, barbeiro, carteira de identidade nº 4019105792, expedida pela SSP/RS, CIC nº 057.040.810-53 e sua mulher DOROTHI DA SILVA VARISCO, do lar, carteira de identidade nº 4038250041, expedida pela SSP/RS em 29.10.85, CIC nº 704.353.320-15, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Pinheiro Machado 1774, nesta cidade; e de outro lado, como outorgado comprador, CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CGC/MF sob número 92.695.790/0001-95, com sede na Rua Guilherme Alves n. 1.010, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representado por seu procurador FABIO SALGADO PACHECO, brasileiro, advogado, inscrito na OAB-RS sob n. 30.886, CIC 617897710-72, casado, residente e domiciliado na rua Dr. Freire Alemão n. 667/302 em Porto Alegre Rs, conforme procuração lavrada no 2º Tabelionato de Cachoeira do Sul, Rs a fls. 178 do livro n. 126 datada de 16/07/98, arquivada neste ofício sob n. 7.303 a fls. do livro n.40. Os presentes identificados por mim, Substituta da Tabeliã, do que dou fé. Pelos outorgantes vendedores me foi dito; 1º) que pela matrícula nº 27.718, R - 1, no livro nº 2, do Registro de Imoveis deste municipio de Taquara são senhores e legítimos possuidores da SALA 404, localizada no quarto pavimento do Edifício denominado GALERIA COMASSETTO, nesta cidade, com acesso pelas ruas Julio de Castilhos 2579 e Cel. João Pinto 2586, de fundos, a quarta á direita,

DÉLCIA DA SILVA
TABELIÃ

REGISTRO DE IMOVEIS - TAQUARA - RS

Protocolo 1. 8, Reg. 27.718-51-904

Presentado no dia 21 de 7 de 98

O Oficial

contada da chegada do elevador, em direção a rua Cel. João Pinto, constituída de sala e sanitário, com vinte e oito metros e trinta e dois decímetros quadrados ($28,32m^2$) de área real privativa, quatro metros e noventa e um decímetros quadrados ($4,91m^2$) de área de condomínio, trinta e três metros e vinte e três decímetros quadrados ($33,23m^2$) de área real total e quota ideal no terreno e coisas de uso comum de 0,007854, edificado no TERRENO URBANO, com a área de oitocentos e quatorze metros, vinte e dois decímetros e quarenta centímetros quadrados ($814,2240m^2$), tendo as seguintes confrontações: pela frente ao LESTE, com a rua Julio de Castilhos onde mede dez metros e noventa e oito centímetros ($10,98m$); pelo lado NORTE, faz divisa em linha quebrada de cinco segmentos, o primeiro que parte de leste para oeste, mede treze metros e oitenta centímetros ($13,80m$), com imóvel de Maria da Graça Godinho Spalding e Clóvis Denis Spalding, o segundo segmento, parte de sul para norte, mede um metro e dois centímetros ($1,02m$) e faz divisa com imóvel de Maria da Graça Godinho Spalding, o terceiro segmento mede quinze metros e noventa centímetros ($15,90m$) de leste para oeste, o quarto segmento parte de sul para norte, mede um metro ($1,00m$) e o quinto segmento, parte de leste para oeste, mede trinta e seis metros e trinta centímetros ($36,30m$), todos com imóvel de Ana Emilia Berg Godinho, Eduardo Berg Godinho, Alexandre Berg Godinho e Ana Paula Berg Godinho; ao OESTE, mede treze metros ($13,00m$) com a rua Cel. João Pinto; ao SUL mede sessenta e seis metros ($66,00m$) com imóvel de Alfredo Felipe Kraemer; 2º) que se achando dito imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, pensão, foro, Hipoteca de qualquer natureza, bem como quites de impostos e taxas pela presente os outorgantes vendem o dito imóvel ao comprador pelo preço certo e ajustado de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), importância essa que declaram os outorgantes vendedores sob as penas da Lei já terem recebido da qual dão plena e geral quitação ao comprador; 3º) que por força desta



Handwritten signature in blue ink.

TRASLADO

escritura transmitem ao comprador todo o domínio, posse, direito e ação que exerciam sobre o dito imóvel comprometendo-se por si, herdeiros e sucessores a fazer a presente boa, firme e valiosa e a responder pela evicção na forma da Lei, declarando mais sob responsabilidade civil e criminal a inexistência de quaisquer ações reais e pessoais, reipersecutórias e de ônus sobre o imóvel. Certifico que o imóvel foi avaliado pela Fazenda Municipal de Taquara em R\$ 13.000,00 (treze mil reais), conforme guia de avaliação número 9.681, em 09 de julho de 1998, e que o imposto de transmissão respectivo no valor de R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais), foi pago na Prefeitura Municipal desta cidade, em 21 de julho de 1998. Certifico que foram apresentadas as certidões negativas de ônus reais e a negativa de registro de ações reais e pessoais reipersecutórias, fornecidas pelo Registro de Imóveis desta cidade datadas de 21 de julho de 1998, dispensando as partes de comum acordo as demais negativas fiscais assumindo inteira e mútua responsabilidade. Declaram outorgantes sob as penas da Lei que não estão enquadrados dentro de qualquer situação que obrigue a apresentação da CND do INSS e CQ da Receita Federal, não sendo empregadores, declarando mais que a sala ora vendida nada deve ao Condomínio da Galeria Comassetto, dispensando o comprador negativa do condomínio, assumindo responsabilidades. Isento DOI. Pelo comprador por seu representante me foi dito, que aceitava esta escritura em todos os seus termos. E assim me pediram, que lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam conforme, aceitaram, ratificaram e assinam. Eu, VERA REGINA MARMITT, Substituta da Tabeliã, que a datilografei dou fé subscrevo e assino. Emol.: R\$ 103,40. EM
TEMPO: A origem certa do imóvel é a matrícula 25.718 R 1 e não como constou retro. *Handwritten signature in blue ink.*

TAQUARA, 21 DE JULHO DE 1998.

DÉLCIA DA SILVA
TABELIÃ

REGISTRO DE IMÓVEIS TAQUARA

Registrado no L.º 2, Fls. 2/25.718

Tacógrafo 07 do 1098

REGISTRO DE IMÓVEIS

José Francisco Seabra Mendes

OFICIAL

Paulo A. Valim Correa

OFICIAL AJUDANTE

COMARCA DE TAQUARA - RS

EM TESTEMUNHO DA VERDADE.

Erico Varisco

ERICO VARISCO

Dorothi da Silva Varisco

DOROTHI DA SILVA VARISCO

(Assinatura)

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RGSUB

Vera Regina Marmitt

Vera Regina Marmitt
Substituta da Tabeliã

SECRETARIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA
Tabeliã
Dileta da Silva
Oficial Adjunto
Vera Regina Marmitt
Desenhista Autorizada
Rosane da Silva
Arquiteta Marmitt Arnes



Taquara, 05 de Novembro de 19 87

1

25.722

IMÓVEL: SALA 405, localizada no quarto pavimento do Edifício denominado GALERIA COMASSETTO, nesta cidade, com acesso pelas ruas Julio de Castilhos 2579 e Cel. João Pinto 2586, de frente para a rua Cel. João Pinto, a primeira, da esquerda para direita, de quem desta rua olha o edifício, constituída de sala e sanitário, com 58,96m² de área real privativa, 10,22m² de área de condomínio, 69,18m² de área real total e quota ideal no terreno e coisas de uso comum de 0,016352, edificada no TERRENO URBANO, com a área de 814,224m², tendo as seguintes confrontações: pela frente ao Leste, com a rua Julio de Castilhos, onde mede 10,98m; lado Norte, faz divisa em linha quebrada de cinco segmentos, o primeiro que parte de leste para oeste, mede 13,80m, com imóvel de Maria da Graça Godinho Spalding e Clóvis Denis Spalding, o segundo segmento parte de sul para norte, mede 1,02m e faz divisa com Maria da Graça Godinho Spalding, o terceiro segmento mede 15,90m de leste para oeste, o quarto segmento parte de sul para norte, mede 1,00m e, o quinto segmento, parte de leste para oeste, mede 36,30m, todos com imóvel de Ana Emilia Berg Godinho, Eduardo Berg Godinho, Alexandre Berg Godinho e Ana Paula Berg Godinho; lado Oeste, mede 13,00m, com a rua Cel. João Pinto; pelo lado Sul, onde mede 66,00m, com imóvel de Alfredo Felipe Kraemer. PROPRIETÁRIO: COMASSETTO - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na rua Rio Branco 1560, inscrito no CGC/MF sob nº 87 374 11 2/0001-90. Regº. Antº. R 5 e AV 6/14.470 do Lº 2.
O Oficial *P. Mendes*

Taquara, 19 de Agosto de 1988

R 1/25.722

TRANSMITENTE: COMASSETTO - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificado. ADQUIRENTE: LACY MARIA LINDEN, brasileira, solteira, maior, advogada, CIC 008 223 880-49, domiciliada nesta cidade. Características do imóvel: "O constante da matrícula". Valor: Cz\$204.080,94 - alterado para efeitos fiscais á Cz\$1.200.000,00. Guia do ITBI 2068. Escritura Pública de compra e venda de 21.07.1988, lavrada por Vera Regina Marmitt, Oficial Ajudante do Tabelionato desta cidade.
Emols: Cz\$5.026,00

O Oficial *P. Mendes*

Taquara, 24 de Julho de 1998

R 2/25.722 - COMPRA E VENDA -

Prot. 51.902 Lº 1-D, datado de 21.07.1998. TRANSMITENTE: LACY MARIA LINDEN, já qualificada. ADQUIRENTE: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA,

C E R T I F I C A Ç Ã O

Certifico e dou fe que a presente cópia
é reprodução autêntica da ficha a que se
refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1.º
da Lei n.º 6015, de 31 de dezembro de 1973

Taquara, 24 de 01 de 19 99

O Oficial *J. Mendes*



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TAQUARA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

Taquara, 24 de Julho de 1998

01
VERSO

25.722

ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RGSUL, com sede na rua Guilherme Alves nº 1010, na cidade de Porto Alegre Rs, inscrita no CGC/MF sob nº 92 695 790/0001-95. Característicos do imóvel: "O constante da matrícula". Valor: R\$25.000,00. Guia do ITBI nº 9.687. Escritura Pública de compra e venda de 21.07.1998, lavrada por Vera Regina Marmitt, Substituta do Tabelionato desta cidade, no Lº 64, fls. 74/75.

O Oficial

J. Mendes

Emols: R\$118,90

CERTIFICAÇÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia
é reprodução autêntica da ficha a que se
refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1.º
da Lei n.º 6015, de 31 de dezembro de 1973

Taquara, 24 de 07 de 1998

O Oficial

J. Mendes

REGISTRO DE IMÓVEIS

José Francisco Seabra Mendes
OFICIAL

Ana Cristina Fernandez Mendes
ESCREVENTE AUTORIZADA

COMARCA DE TAQUARA - RS

IMOBILIÁRIO1153920100001002500905420000091954-6

Quantidade284,65X

Valor da Moeda

InformaçõesTAXASVencimento:15/02/2024

Exercício: 2024 PARCELA: 0/ SITUAÇÃO: 0

End. Imóvel: RUA JÚLIO DE CASTILHOS 02579 SALA 405

CENTRO TAQUARA RS 95600080

Sacado

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RS

Domicílio: RUA FEDERAÇÃO, 1820, Crea-RS MORRO DO

Observação

Desconto de 15% para adimplentes e 5% para contribuintes com débitos. Após o vencimento pagar somente na Prefeitura.

Autenticação mecânica no verso - Via do Contribuinte - Verificar Vencimento e Valor

Pagamentos com cheque somente serão considerados quitados após sua compensação

Pague com PIX

IMOBILIÁRIO1153920100001002500905420000091954-6

Quantidade284,65X

Valor da Moeda

InformaçõesTAXASVencimento:15/02/2024

Exercício: 2024 PARCELA: 0/ SITUAÇÃO: 0

Locais para Pagamento Tesouraria(Prefeitura), Banrisul, Banco do Brasil, CEF e Casas Lotéricas

Ou pague com PIX em qualquer banco, utilizando o QR-CODE.

Autenticação mecânica no verso - Via da Prefeitura

81660000002 9 84654470202 6 40215115392 9 20000091954 4

Relatório Informativo

MUNICÍPIO DE TAQUARA			TAXAS	
Imobiliário	115392	Localização	01 00001 0025 009 054	Exercício
Contribuinte	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RS			Vencimento
Endereço do Imóvel	End. Imóvel: RUA JÚLIO DE CASTILHOS 02579 SALA 405			Valor IPTU
Endereço Fiscal	Domicílio: RUA FEDERAÇÃO, 1820, Crea-RS MORRO DO LEÔNCIO - TAQUARA 95600234			Taxa Prev. Sin. e Seg. Pública
Medidas	Testada:25,68 Area Terreno: 841 Area Unidade: 69 Prof Media: 32,75 Edificada: 4235,96			Coleta de Lixo
Valor Venal	14.432,42	Alíquota	1,10	Valor do Principal
				Correção
				Valor da Multa
				Valor do Juros
				Valor do Desconto
				Valor Total

ANEXO VII – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)



Tipo: MÚLTIPLA MENSAL
Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: SP70615353
Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO
E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
RNP: 2619136474
Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
Empresa: NENHUMA EMPRESA
Nr.Reg.:

Contratante

Nome: (ART Múltipla)
Endereço:
Cidade:
Bairro:
Telefone:
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF:

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:
Endereço da Obra/Serviço:
Cidade: INDETERMINADO
Bairro:
Finalidade: COMERCIAL
Vlr Contrato(R\$): 0,00
Data Início: 01/05/2026
Prev.Fim: 31/05/2026
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF: ID
Honorários(R\$): 0,00
Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	10,00	UN
Vistoria	Bens Imóveis	10,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 07/05/2026

Local e Data

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ALEKSANDRO DE CARVALHO

Profissional

De acordo

ART MULTIPLA

Contratante

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



Contratado

Nr.Carteira: SP70615353	Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO	E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.RNP: 2619136474	Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.: 0

Contratante

Nome: (ART Múltipla)	E-mail:	
Endereço:	Telefone:	CPF/CNPJ:
Cidade:	Bairro:	CEP: 0 UF:

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

Contratante: CREA-RS CNPJ/CPF:92695790000195
Endereço: SÃO LUÍS,77-SANTANA-90620170-Porto Alegre
Início: 07/01/2026 Término: 10/05/2026 N° Contrato: 000010785-7R\$ 3 Valor contrato(R\$): 3.050,00

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima Profissional	De acordo Contratante
-------------------------------------	---	---

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEIS COMERCIAIS – RUA SILVEIRA MARTINS, 199, CENTRO – VACARIA –
RIO GRANDE DO SUL**

Solicitante:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Interessado:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Proprietário do Imóvel:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Finalidade da Avaliação:	Avaliação de Compra e Venda
Valor de Compra e Venda	R\$ 132.660,00 (cento e trinta e dois mil seiscentos e sessenta reais)

EMPRESA RESPONSÁVEL POR ESTE LAUDO	
Razão Social:	Carvalho Lira Engenharia Ltda - ME
CNPJ:	39.422.237/0001-04
CREA-RS:	5070615353/D-SP
Endereço:	Rua do Parque, 153 – casa 01 – Parque Villa Flores Sumaré – São Paulo – 13.175-660
Contato:	Telefone: (19) 99870-6310 E-mail: aleksandro.eng@gmail.com

EQUIPE TÉCNICA		
TÉCNICO	FORMAÇÃO E REGISTRO PROFISSIONAL	RESPONSABILIDADE NO LAUDO
Aleksandro de Carvalho	Engenheiro Civil CREA-RS nº 5070615353/D-SP	Responsável Técnico

06/05/2026

SUMÁRIO

1.	Identificação das partes	3
1.1	Solicitante	3
1.2	Interessado	3
1.3	Proprietário	3
2.	Objetivo da avaliação	4
3.	Finalidade da avaliação	4
4.	Objeto da avaliação	4
4.1	Tipo do bem	4
4.2	Descrição do bem	4
4.3	Ocupante do imóvel	4
5.	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	4
6.	Documentação utilizada para a avaliação	6
7.	Identificação e caracterização do imóvel avaliando	6
7.1	Caracterização da região	6
7.1.1	Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando	6
7.1.2	Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando	7
7.2	Imóvel avaliando	8
8.	Diagnóstico de mercado	9
9.	Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	9
9.1	Imóvel	9
9.1.1	Determinação do valor	10
10.	Especificação da avaliação	11
10.1	Imóvel	11
11.	Resultado da avaliação	12
12.	Termo de encerramento	13
	ANEXO I – Relatório Fotográfico	14
	ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais	24
	ANEXO III – Modelo de Regressão Linear	29
	ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida	36
	ANEXO V – Documentação do Imóvel Avaliando	38
	ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	55

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.2 Interessado

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.3 Proprietário

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

2. Objetivo da avaliação

Determinação de valor de mercado de compra e venda de sala comercial localizada na cidade de Vacaria - RS.

3. Finalidade da avaliação

Avaliação de Compra e Venda.

4. Objeto da avaliação

4.1 Tipo do bem

Sala Comercial – Outros;

4.2 Descrição do bem

Imóvel comercial, com área privativa de 43,71m², localizadas na Rua Silveira Martins, 199, sala1 41 do Edifício San Diego, centro, Vacaria - RS, CEP: 95200-000;

IMÓVEL	ÁREA TOTAL
SALA 41	43,71m ²

4.3 Ocupante do imóvel

Desocupado;

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- Entende-se por **valor de Compra e Venda de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

- É consignado que o laudo se fundamenta 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);
- Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas;
- Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico;
- O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.
- O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo;
- O profissional não tem, ou contempla ter, interesse algum no bem objeto deste laudo;
- O profissional não aufere qualquer vantagem em relação à matéria envolvida neste laudo;

6. Documentação utilizada para a avaliação

Para a elaboração deste laudo foi utilizada a seguinte documentação:

- Contrato de Compra e Venda do imóvel;
- Certidões cadastrais;
- Registro de casamento;
- Matrícula nº 27.576 – Livro 2 – Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Vacaria – RS;
- IPTU 2025;

7. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

7.1 Caracterização da região

O Município de Vacaria, localizado no estado do Rio Grande do Sul, possui uma superfície aproximada de 2.124,492 km² e estimava-se que, em 2022, a população do município era de cerca de 64.197 pessoas (Fonte: IBGE Cidades, 2022).

Código IBGE: 4322509

Estado: Rio Grande do Sul

Região: Sul

O município de Vacaria tem como pilares da sua economia: serviços, comércio e agronegócios. Tendo densidade populacional de 30,22hab/km² (IBGE – 2022);

7.1.1 Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando

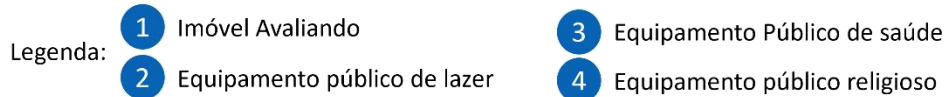
O imóvel encontra-se localizado na área central do município, tendo influência para zonas relacionadas a prestação de serviços diversos e comércios, além da região apresentar infraestrutura urbana consolidada e privilegiada.

A oferta de transporte público é considerada satisfatória, com circulação de diversas linhas de ônibus urbanos nas proximidades, favorecendo o acesso às principais vias da cidade, mobilidade e acesso ao imóvel.

7.1.2 Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando

O imóvel é servido pelos seguintes serviços e infraestrutura:

- Pavimentação asfáltica;
- Transporte coletivo (ônibus);
- Coleta de resíduos sólidos;
- Sistema de distribuição de água potável;
- Sistema de coleta de esgoto sanitário;
- Sistema de distribuição de energia elétrica;
- Sistema de iluminação pública;
- Sistema de telefone;
- Sistema de comunicação e TV;
- Sistema de cabeamento para transmissão de dados;
- Equipamento público de saúde;
- Equipamento público religioso;
- Equipamento público de ensino;
- Equipamento público de lazer.



Fonte: Google Maps (adaptado pelo Responsável Técnico)

Coordenadas: **-28.50336235742479, -50.93613960185242**

Áreas construídas privativa: **43,71m²**

Para as áreas internas secas e molhadas, contém pisos de tacos e paredes com pintura látex simples. Esquadrias compostas por elementos de ferro e madeira, já as portas são de madeira, divisórias em PVC e vidro.

8. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias, jornais locais e visitas in loco, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade elevada na cidade.

Pelo fato de o imóvel estar localizado em uma área comercial atrativa, dado o grande fluxo de pessoas, o seu valor de mercado é alto. Diante desta informação é possível atribuir as seguintes características mercadológicas:

- a) liquidez: considerada normal, compatível com imóveis de características semelhantes na região;
- b) desempenho de mercado: classificado como normal, sem evidência de aquecimento ou retração atípica;
- c) número de ofertas: elevado, indicando ampla disponibilidade de imóveis comparáveis no mercado;
- d) absorção pelo mercado: reduzida, com ritmo de comercialização mais lento frente ao volume de ofertas disponíveis;
- e) Dificuldade para negociação do bem: influenciada pelo estado de conservação do imóvel, pelas condições do condomínio, bem como pela defasagem em relação à contemporaneidade arquitetônica, fatores que impactam negativamente a atratividade junto aos potenciais adquirentes.

9. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

9.1 Imóvel

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **inferência estatística**, com adoção de **modelo de regressão linear**.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **30** elementos amostrais, dos quais **18** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de compra e venda de salas comerciais localizadas na cidade de Vacaria, contemplando o período de **30 de abril a 05 de maio**. As informações gerais sobre a pesquisa de dados utilizada encontram-se no Anexo II.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no Anexo III.

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

NOME DA VARIÁVEL	DESCRIÇÃO
ÁREA CONSTRUÍDA	Variável independente quantitativa , que informa a área construída de cada elemento;
PADRÃO CONSTRUTIVO CUB	Variável independente qualitativa , que caracteriza o padrão construtivo, estado de conservação e idade aparente de cada elemento, levando em consideração os fatores desvalorizantes, conforme tabela do SINDUSCON-RS;
RENDA PER CAPITA IBGE 2010	Variável independente proxy de macro localização construída com base nos índices fiscais do IBGE
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Variável dependente , representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área construída;

9.1.1 Determinação do valor

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA PRIVATIVA (m²)
43,71

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		
MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
R\$ 2.314,85/m²	R\$ 3.034,99/m²	R\$ 3.755,13/m²
R\$ 101.182,19	R\$ 132.659,51	R\$ 164.136,84
AMPLITUDE: 47,46%		

Campo de arbítrio:

43,71 m²	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
VALOR UNITÁRIO	R\$ 2.314,85/m²	R\$ 3.034,99/m²	R\$ 3.755,13/m²
VALOR TOTAL	R\$ 101.182,19	R\$ 132.659,51	R\$ 164.136,84
AMPLITUDE	-15,00%	-	15,00%

Intervalo de valores admissíveis:

MÍNIMO	MÁXIMO
R\$ 71.602,98	R\$ 193.716,04
VALOR CALCULADO: R\$ 132.659,51	

10. Especificação da avaliação

10.1. Imóvel

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **16** pontos, sendo que nos itens 1, 4, 5 e 6 foram atingidos Grau III, nos itens 2 e 3 Grau II. Portanto, este trabalho apresenta:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II
-----------------------	----

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **47,46%**. Logo, este trabalho apresenta:

GRAU DE
PRECISÃO

I

11. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor de mercado:

VALOR COMPRA E VENDA – SALA 41

R\$ 132.660,00

CENTO E TRINTA E DOIS MIL, SEISCENTOS E SESSENTA REAIS

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

12. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **57 (cinquenta e sete)** folhas impressas apenas no anverso, sendo esta assinada e as demais rubricadas, contando com os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório Fotográfico;

Anexo II – Tabela de Dados Amostrais;

Anexo III – Modelo de Regressão;

Anexo IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida;

Anexo V – Documentação do Imóvel Avaliando;

Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Vacaria - RS, 06 de maio de 2026.

**ALEKSANDRO DE
CARVALHO:42204066893**

Assinado digitalmente por ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893
ND: C=BR, CN=ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893, O=ICP-
Brasil, OU=presencial
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.06.28 18:31:52-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1

Responsável técnico:

Aleksandro de Carvalho
Engenheiro Civil
CREA-RS nº 5070615353/D-SP

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Fachada frontal do imóvel
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 2: Vista lateral direita
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 3: Vista frontal esquerda
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

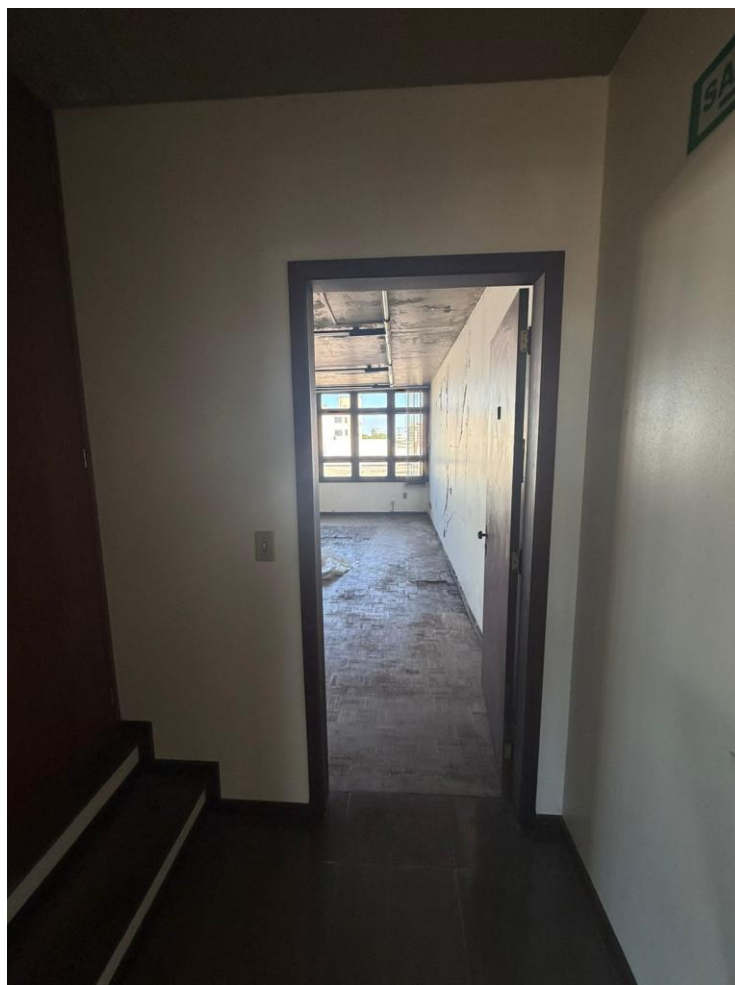


Foto 4: Entrada - sala 41

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 5: Sala 41 interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 6: Sala 41 - banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 7: – sala 41

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

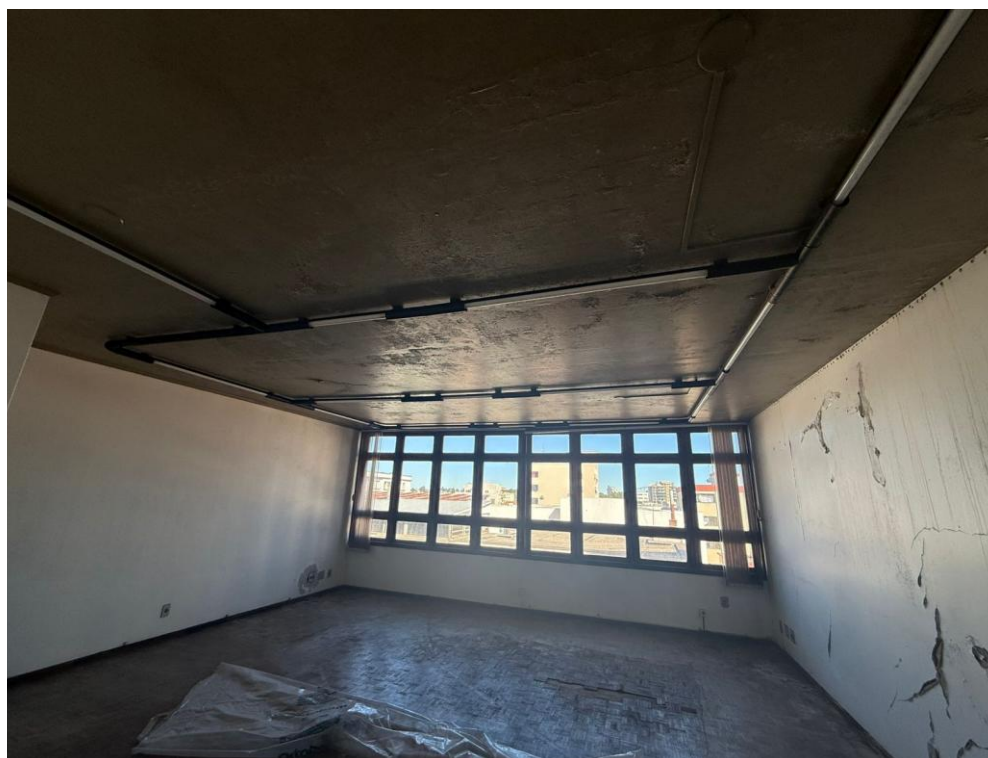


Foto 8: Sala 41 interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 9: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 10: Sala 41 interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
1	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS - próximo ao Status Vesti	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 180.000,00	40,00	R\$ 2.899,72	R\$ 3.735,12	R\$ 4.275,00
2	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS - próximo ao Condomínio	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 180.000,00	42,00	R\$ 2.899,72	R\$ 3.220,27	R\$ 4.071,43
3	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 250.000,00	31,92	R\$ 2.943,47	R\$ 3.220,27	R\$ 7.440,48
4	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Petrópolis - Vacaria/RS	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 60.000,00	38,00	R\$ 2.354,92	R\$ 1.789,22	R\$ 1.500,00
5	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Petrópolis - Vacaria/RS	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 120.000,00	38,00	R\$ 2.830,37	R\$ 1.789,22	R\$ 3.000,00
6	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 350.000,00	62,00	R\$ 3.104,10	R\$ 2.249,23	R\$ 5.362,90
7	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Petrópolis - Vacaria/RS	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 265.000,00	100,00	R\$ 2.943,47	R\$ 1.557,93	R\$ 2.517,50
8	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Villa Lobos, nº 67, Parque dos Rodeios -	DonOrlando Negócios Imobiliários	(54) 3058-0711	R\$ 450.000,00	60,00	R\$ 3.166,42	R\$ 2.469,28	R\$ 7.125,00
9	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Borges de Medeiros, nº 1091, Centro - V	DonOrlando Negócios Imobiliários	(54) 3058-0711	R\$ 420.000,00	42,00	R\$ 3.188,86	R\$ 3.220,27	R\$ 9.500,00
10	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Julio de Castilhos, nº 982, Centro - Vacar	DonOrlando Negócios Imobiliários	(54) 3058-0711	R\$ 399.000,00	64,00	R\$ 3.188,86	R\$ 1.475,59	R\$ 5.922,66
11	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Doutor Flores, nº 273, Centro - Vacaria -	DonOrlando Negócios Imobiliários	(54) 3058-0711	R\$ 245.000,00	62,00	R\$ 3.058,76	R\$ 3.220,27	R\$ 3.754,03
12	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Carlos Záquera, nº 933, Petrópolis - Vac	DonOrlando Negócios Imobiliários	(54) 3058-0711	R\$ 230.000,00	60,00	R\$ 3.147,34	R\$ 1.557,93	R\$ 3.641,67
13	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Doutor Flores, nº 293, Centro - Vacaria -	DonOrlando Negócios Imobiliários	(54) 3058-0711	R\$ 220.000,00	38,72	R\$ 2.921,84	R\$ 3.220,27	R\$ 5.397,73
14	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Villa Lobos, nº 67, Carazinho - Vacaria - I	Empório Imobiliário	(54) 3232-4268	R\$ 402.800,00	62,00	R\$ 3.166,42	R\$ 2.469,28	R\$ 6.171,94
15	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Doutor Atilio Giuriolo, nº 97, Centro - Vac	Empório Imobiliário	(54) 3232-4268	R\$ 240.000,00	55,00	R\$ 2.483,75	R\$ 2.249,23	R\$ 4.145,45
16	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	Bernardo Venâncio - Corretor de Imóveis	(54) 99669-3148	R\$ 450.000,00	100,00	R\$ 3.232,12	R\$ 3.220,27	R\$ 4.275,00
17	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rodoviária de Vacaria	Rossi Negócios Imobiliários	(54) 99220-2015	R\$ 75.000,00	38,00	R\$ 2.389,38	R\$ 1.789,22	R\$ 1.875,00

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDIA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
18	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Villa Lobos, nº 67, Carazinho - Vacaria - I	Tavares Investimentos Imobiliários	(54) 99129-2820	R\$ 539.000,00	64,97	R\$ 3.232,12	R\$ 2.469,28	R\$ 7.881,33
19	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Três de Dezembro, nº 189, Santa Terezir	Tavares Investimentos Imobiliários	(54) 99129-2820	R\$ 450.000,00	44,00	R\$ 3.166,42	R\$ 2.469,28	R\$ 9.715,91
20	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria - RS	Tavares Investimentos Imobiliários	(54) 99129-2820	R\$ 420.000,00	65,00	R\$ 3.143,44	R\$ 2.249,23	R\$ 6.138,46
21	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Silveira Martins, Centro - Vacaria / RS	Bernardi e Feliciano Negócios Imobiliário	(54) 99129-2820	R\$ 750.000,00	170,00	R\$ 3.782,88	R\$ 3.220,27	R\$ 4.191,18
22	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Julio de Castilhos, Centro - Vacaria / RS	Bernardi e Feliciano Negócios Imobiliário	(54) 99129-2820	R\$ 440.000,00	64,00	R\$ 3.706,39	R\$ 1.069,78	R\$ 6.531,25
23	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 290.000,00	30,00	R\$ 2.483,75	R\$ 1.917,09	R\$ 9.183,33
24	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	Imobiliária Possapp	(54) 3231-5519	R\$ 215.000,00	38,00	R\$ 2.483,75	R\$ 3.220,27	R\$ 5.375,00
25	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	RUA MARECHAL FLORIANO, nº 642, Centro	Tavares Investimentos Imobiliários	(54) 99129-2820	R\$ 245.000,00	26,89	R\$ 2.964,60	R\$ 2.429,43	R\$ 8.655,63
26	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Assis Brasil, 1084	Edriva Imobiliária	(54) 3231-1933	R\$ 100.000,00	21,63	R\$ 2.553,45	R\$ 1.789,22	R\$ 4.392,05
27	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	EDIFÍCIO FROZZI	Edriva Imobiliária	(54) 3231-1933	R\$ 200.000,00	68,79	R\$ 2.943,47	R\$ 3.220,27	R\$ 2.762,03
28	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Martim Luther King, 968	Edriva Imobiliária	(54) 3231-1933	R\$ 499.000,00	160,00	R\$ 4.347,92	R\$ 1.789,22	R\$ 2.962,81
29	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Campos Sales, 1559	Edriva Imobiliária	(54) 3231-1933	R\$ 550.000,00	156,24	R\$ 3.081,69	R\$ 1.139,19	R\$ 3.344,21
30	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Silveira Martins, 30	Edriva Imobiliária	(54) 3231-1933	R\$ 1.200.000,00	172,00	R\$ 3.754,31	R\$ 3.220,27	R\$ 6.627,91

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
1	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS - próximo ao Status Vesti	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/centro/sala/32870674
2	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS - próximo ao Condomínio	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/centro/sala/73810518
3	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/centro/sala/76501226
4	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Petrópolis - Vacaria/RS	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/petropolis/sala/74206787
5	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Petrópolis - Vacaria/RS	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/petropolis/sala/74208255
6	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/centro/sala/75155954
7	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Petrópolis - Vacaria/RS	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/petropolis/sala/77087574
8	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Villa Lobos, nº 67, Parque dos Rodeios -	https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/excelente-sala-comercial/3083
9	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Borges de Medeiros, nº 1091, Centro - V:	https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/complexo-de-saude-campos-de-cima-da-serra/2215
10	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Julio de Castilhos, nº 982, Centro - Vacar	https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/excelente-localizacao/1600
11	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Doutor Flores, nº 273, Centro - Vacaria -	https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/excelente-localizacao-area-cental/2811
12	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Carlos Záquera, nº 933, Petrópolis - Vac	https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/sala-comercial/2947
13	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Doutor Flores, nº 293, Centro - Vacaria -	https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/sala-comercial/1436
14	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Villa Lobos, nº 67, Carazinho - Vacaria - I	https://www.emporioimobiliario.com.br/vacaria/imovel/sala-comercial/2041
15	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Doutor Atilio Giuriolo, nº 97, Centro - Vac	https://www.emporioimobiliario.com.br/vacaria/imovel/sala-comercial-no-centro-vacaria/4703
16	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	https://bernardovenancioimoveis.com.br/imovel/426/sala-comercial-terrea
17	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rodoviária de Vacaria	https://rossinegociosimobiliarios.com.br/imovel/4024590/sala-comercial-venda-vacaria-rs-petropolis

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
18	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Villa Lobos, nº 67, Carazinho - Vacaria - I	https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/sala-comercial-mobiliada/4093
19	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Três de Dezembro, nº 189, Santa Terezi	https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/escritorio-modernizado-no-centro/4422
20	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria - RS	https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/sala-comercial/4104
21	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Silveira Martins, Centro - Vacaria / RS	https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-ponto-comercial-em-vacaria/sala-comercial/364
22	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Julio de Castilhos, Centro - Vacaria / RS	https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-salas-aereas-em-vacaria/sala-comercial-no-centro-da-cidade/246
23	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/centro/sala/32870839
24	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	https://www.possapp.com/imovel/1466433/sala-comercial-venda-vacaria-rs-centro
25	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	RUA MARECHAL FLORIANO, nº 642, Centro	https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda/3869
26	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Assis Brasil, 1084	http://www.edriva.com.br/imovel/2253634/sala-comercial-venda-vacaria-rs-kennedy
27	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	EDIFÍCIO FROZZI	http://www.edriva.com.br/imovel/3839750/sala-comercial-venda-vacaria-rs-centro
28	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Martim Luther King, 968	http://www.edriva.com.br/imovel/3080269/sala-comercial-venda-vacaria-rs-petropolis
29	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Campos Sales, 1559	http://www.edriva.com.br/imovel/1950069/sala-comercial-venda-vacaria-rs-altos-da-gloria
30	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Silveira Martins, 30	http://www.edriva.com.br/imovel/2581201/sala-comercial-venda-vacaria-rs-centro

ANEXO III – Modelo de Regressão Linear

Modelo:

SALAS VACARIA – nº 41

Data de Referência:

terça-feira, 5 de maio de 2026

Dados para a projeção de valores:

- Área Construída = 43,71
- Padrão construtivo - CUB = 2.372,35
- Índice Fiscal IBGE 2010 = 3.220,27

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

• Valor Unitário

- Mínimo (23,73%) = 2.314,85
- Médio = 3.034,99
- Máximo (23,73%) = 3.755,13

• Valor Total

- Mínimo = 101.182,19
- Médio = 132.659,51
- Máximo = 164.136,84

• Intervalo Predição

- Mínimo = 71.602,98
- Máximo = 193.716,04
- Mínimo (46,02%) = 1.638,14
- Máximo (46,02%) = 4.431,85

•

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 2.579,74
- RL Máximo = 3.490,24

Relatório Estatístico

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Aleksandro de Carvalho
Modelo:	SALA VACARIA
Data do modelo:	terça-feira, 5 de maio de 2026
Tipologia:	Escritórios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel esta localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo - CUB	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Basico)	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Indice Fiscal IBGE 2010	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos indices fiscais da PGV do município	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area Construída	21,63	170,00	148,37	61,63
Padrão construtivo - CUB	2.354,92	3.782,88	1.427,96	3.039,50
Indice Fiscal IBGE 2010	1.069,78	3.220,27	2.150,49	2.300,35
Valor unitário	1.500,00	9.715,91	8.215,91	5.741,21

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9436333 / 0.9436333
Coeficiente de determinação:	0.8904438
Fisher - Snedecor:	37.93
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	90107058.314	3	30035686.105	37.929
Não Explicada	11086372.184	14	791883.727	
Total	101193430.498	17		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $+30006.58635 - 61.68563369 * \text{Area Construída} - 53721928.68 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB} - 5249969.261 / \text{Índice Fiscal IBGE 2010}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	x	-8.14	0.00
Padrão construtivo - CUB	1/x	-9.48	0.00
Índice Fiscal IBGE 2010	1/x	-3.86	0.17
Valor unitário	y	13.01	0.00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0.00	-0.56	-0.13	-0.26
Padrão construtivo - CUB	x2	-0.56	0.00	0.07	-0.55
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	-0.13	0.07	0.00	-0.30
Valor unitário	y	-0.26	-0.55	-0.30	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0.00	0.93	0.68	0.91
Padrão construtivo - CUB	x2	0.93	0.00	0.67	0.93
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	0.68	0.67	0.00	0.72
Valor unitário	y	0.91	0.93	0.72	0.00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	7.440,48	8.156,07	-715,59	-9,6175%	-0,804142	0,04588300
4	1.500,00	1.915,68	-415,68	-27,7117%	-0,467115	0,03507100
6	5.362,90	6.541,19	-1.178,29	-21,9712%	-1,324106	0,03177100
7	2.517,50	2.216,96	300,54	11,9379%	0,337728	0,01340600
8	7.125,00	7.213,19	-88,19	-1,2378%	-0,099108	0,00024400
9	9.500,00	8.938,75	561,25	5,9079%	0,630703	0,03051600
10	5.922,66	5.654,08	268,58	4,5348%	0,301820	0,00554800
14	6.171,94	7.089,82	-917,88	-14,8719%	-1,031470	0,02534400
15	4.145,45	2.650,40	1.495,05	36,0649%	1,680066	0,25850900
16	4.275,00	5.586,47	-1.311,47	-30,6776%	-1,473760	0,13966900
17	1.875,00	2.244,68	-369,68	-19,7164%	-0,415431	0,02235100
18	7.881,33	7.251,49	629,84	7,9915%	0,707781	0,01317200
19	9.715,91	8.200,16	1.515,75	15,6007%	1,703318	0,12066900
20	6.138,46	6.572,73	-434,27	-7,0746%	-0,488011	0,00448800
21	4.191,18	3.688,41	502,77	11,9959%	0,564988	0,46344100
22	6.531,25	6.656,78	-125,53	-1,9219%	-0,141059	0,04324300
25	8.655,63	8.065,73	589,90	6,8152%	0,662897	0,02338900
26	4.392,05	4.699,15	-307,10	-6,9921%	-0,345098	0,00756200

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

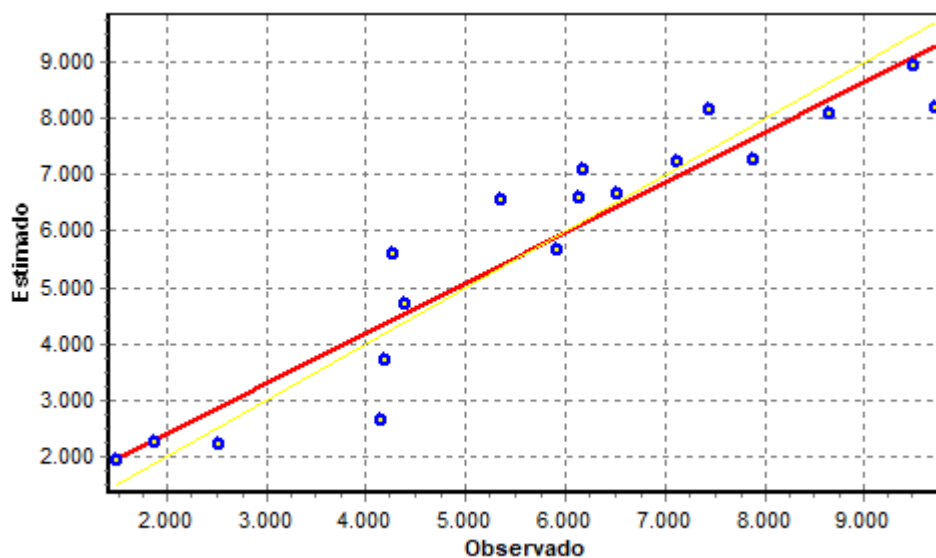
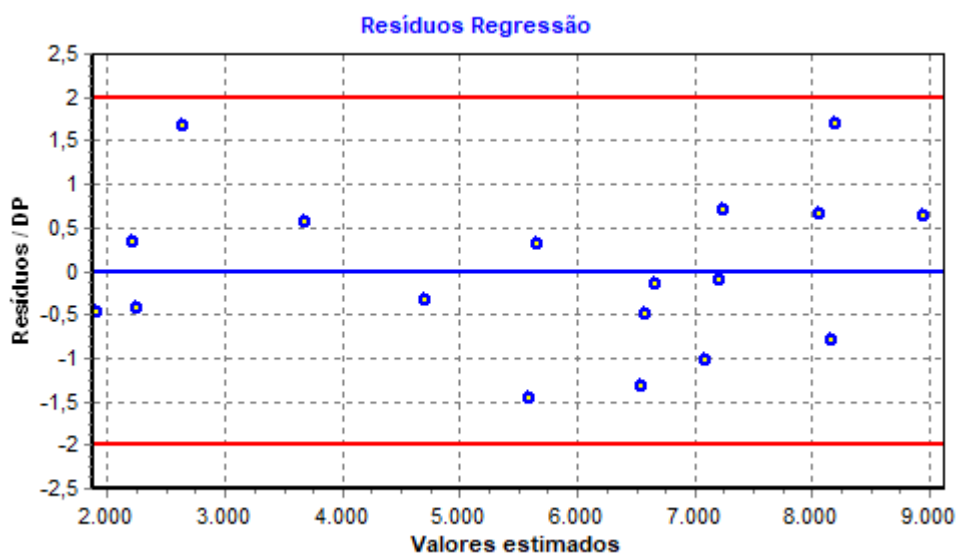
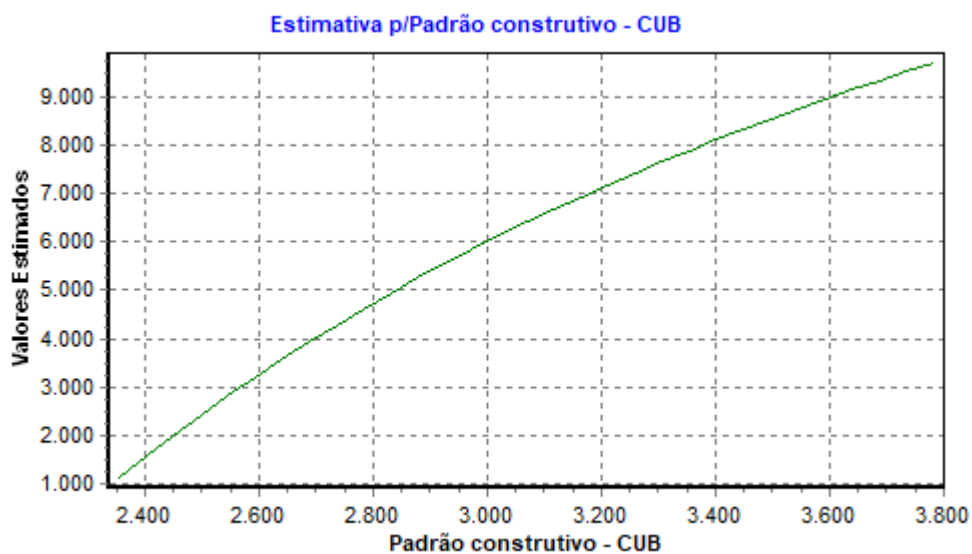
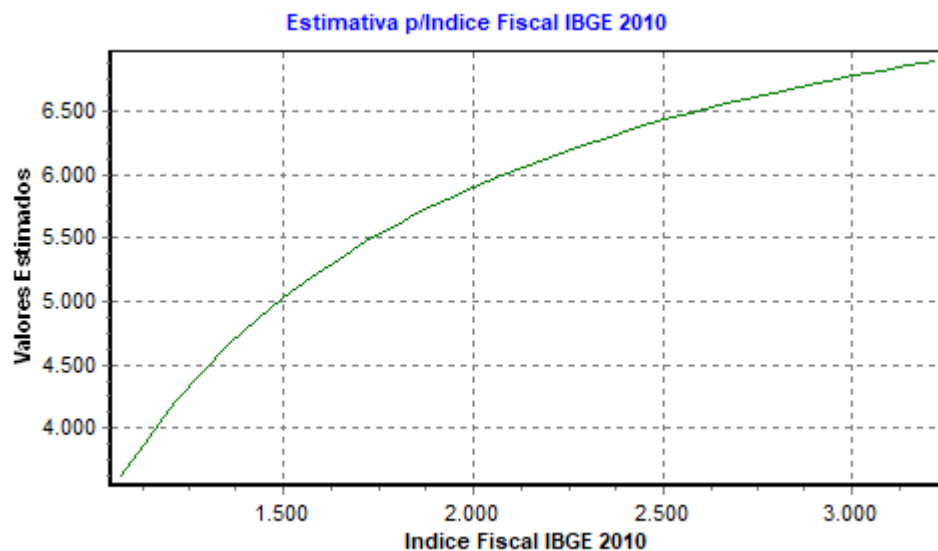


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



13) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

1. Grau de fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

2. Grau de Precisão

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

ANEXO V – Documentação do Imóvel Avaliando



SERVIÇO NOTARIAL

Tabelionato de Vacaria

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Outorgante(s) ANTONIO CARLOS PACHECO SUA MULHER E OUTROS

Outorgado(s) CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA
DO RIO GRANDE DO SUL - CREA - RS

Lavrada em 29 de janeiro de 1999.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVENTIA NOTARIAL
COMPRAS E VENDAS COMARCA DE VACARIA

TRASLADO

Número de Ordem no Livro: 016 Número Corrido: 47.164

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA
E VENDA

de imóveis urbanos que outorgam ANTONIO CARLOS PACHECO e outros em favor de CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA - RS, na declarada forma adiante. SAIBAM QUANTOS esta pública escritura virem, que aos vinte e nove (29) dias do mês de janeiro do ano de mil novecentos e noventa e nove (1999), nesta cidade de Vacaria, Estado do Rio Grande do Sul, nesta Serventia Notarial, perante mim, STELLA MARIS DOS SANTOS PEÑA MUJICA, Tabeliã Designada, compareceram partes entre si justas e contratadas, de um lado, como outorgantes vendedores, ANTONIO CARLOS PACHECO, arquiteto, portador da Carteira de Identidade nº 9000688281, expedida pela SSP/RS em 11.10.74, inscrito no CIC sob nº 219.641.730-00, filho de José de Lemos Pacheco e de Carolina de Jesus Kuze Pacheco e, sua mulher VERA MARIA ADAMES PACHECO, arquiteta, portadora da Carteira de Identidade nº 1006185076, expedida pela SSP/RS em 06.11.84, inscrita no CIC sob nº 318.561.360-00, filha de Adão Scheleder Adames e de Ilse Kuhn Adames, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Avenida Antonio Ribeiro Branco, nº 520, nesta cidade; e PEDRINHO MOLON, construtor, portador da Carteira de Identidade nº 9010680156, expedida pela SSP/RS, inscrito no CIC sob nº 115.141.830-72, filho de Remi Molon e de Natalia Zucco e, sua mulher INES PEROZZO MOLON, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 1011454351, expedida pela SSP/RS em 05.12.77, inscrita no CIC sob nº 781.458.990-87, filha de Francisco Perozzo e de Catarina Malagutti Perozzo, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente a Lei 6515/77, residentes e domiciliados na rua Tomé de Souza, nº 891, nesta cidade, os quais declaram, sob as penas da Lei: a)- em relação as unidades ora vendidas não existem débitos para com o condomínio até a presente

data; b) não existir em trâmite ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas aos imóveis objetos desta escritura; e, c) não estarem sujeitos a exibir qualquer certidão negativa de débito para com a Previdência Social - INSS e FINSOCIAL (Dec. nº 356, de 09.12.91 e Lei Complementar nº 70, de 30.12.91), por não serem empregadores ou segurados obrigados a tal; de outro lado, como outorgado comprador CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA - RS, inscrita no CGC sob nº 92.695.790/0001-95, pessoa jurídica de Direito Público, órgão de fiscalização profissional, de acordo com o da Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, com sede na rua Guilherme Alves, nº 1010, cidade de Porto Alegre, neste Estado, representada neste ato por seu procurador FABIO SALGADO PACHECO, brasileiro, advogado, inscrito na OAB - RS nº 30.886 e no CIC sob nº 617.897.710-72, casado, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, neste Estado, conforme procuração lavrada nas notas do 2º Tabelionato da Comarca de Cachoeira do Sul, neste Estado, à folhas quatro (4) do Livro 130, em dezoito (18) do corrente, a qual fica arquivada e se acha registrada no Livro 53 de Registro de Procurações e Autorizações Judiciais, deste Ofício à folhas cento e setenta e três (173), sob nº 6353/99, juridicamente capazes, os presentes identificados como os próprios de que trato pelos documentos exibidos, via dos quais os identifiquei. Pelos outorgantes vendedores, me foi dito que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, vendem ao outorgado comprador, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou hipotecas, os imóveis de sua propriedade, a seguir descritos: 1) - SALA 41 localizada no 4º pavimento, lado sul do Edifício "San Diego", frente para a rua Silveira Martins, nº 199, bairro Centro, nesta cidade, com área global de quarenta e nove metros, vinte e cinco decímetros e um centímetro quadrado (49,2501m²), área privativa de quarenta e três metros, setenta e um decímetros e vinte e cinco centímetros quadrados (43,7125m²), área de uso comum de cinco metros,

Handwritten signature in blue ink, likely reading "F. Salgado Pacheco".



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVENTIA NOTARIAL
COMPRA E VENDA COMARCA DE VACARIA

Maui

TRASLADO

cinquenta e três decímetros e setenta e seis centímetros quadrados ($5,5376m^2$) e fração ideal de onze metros, noventa e nove decímetros e setenta e quatro centímetros quadrados ($11,9974m^2$) no terreno urbano, com a área de cento e sete metros e sessenta decímetros quadrados ($107,60m^2$), sito nesta cidade, no bairro Centro, no quarteirão formado pelas ruas Silveira Martins, Marechal Floriano, Borges de Medeiros e Pinheiro Machado, confrontando, à frente, com a rua Silveira Martins, por onde mede seis metros e cinquenta centímetros ($6,50m$); lateral direita, com o lote da Construtora Carindeise Ltda, por onde mede dezesseis metros e setecentos e nove milímetros ($16,709m$), lateral esquerda, com terreno de Antonio Carlos Zarpelon Machado e Eclair Dumoncel da Rosa por onde mede dezesseis metros e quarenta centímetros ($16,40m$); e, aos fundos, com parte do lote de Carlos Eduardo de Azambuja Boamar, por onde mede seis metros e quinhentos e sete milímetros ($6,507m$), Matriculado sob nº 27.576, folhas um (1) do Livro 02, do Registro de Imóveis desta Comarca, no valor de R\$23.500,00 (vinte e três mil e quinhentos reais); e, 2) - SALA 42, localizada no 4º pavimento do Edifício "San Diego", lado norte, fundos do prédio, na rua Silveira Martins, nº 199, bairro Centro, nesta cidade, com área global de quarenta e nove metros, vinte e cinco decímetros e um centímetro quadrado ($49,2501m^2$), área privativa de quarenta e três metros, setenta e um decímetros e vinte e cinco centímetros quadrados ($43,7125m^2$), área de uso comum de cinco metros, cinquenta e três decímetros e setenta e seis centímetros quadrados ($5,5376m^2$) e fração ideal de onze metros, noventa e nove decímetros e setenta e quatro centímetros quadrados ($11,9974m^2$), no terreno urbano, com a área de cento e sete metros e sessenta decímetros quadrados ($107,60m^2$), sito nesta cidade, no bairro Centro, no quarteirão formado pelas ruas Silveira Martins, Marechal Floriano, Borges de Medeiros e Pinheiro Machado, confrontando, à frente, com a rua Silveira Martins, por onde mede seis metros

e cinquenta centímetros (6,50m); lateral direita, com o lote da Construtora Carindeise Ltda, por onde mede dezesseis metros e setecentos e nove milímetros (16,709m); lateral esquerda, com terreno de Antonio Carlos Zarpelon Machado e Eclair Dumoncel da Rosa, por onde mede dezesseis metros e quarenta centímetros (16,40m); e, aos fundos, com parte do lote de Carlos Eduardo Azambuja Boamar, por onde mede seis metros e quinhentos e sete milímetros (6,507m), Matriculado sob nº 27.577, folhas um (1) do Livro 02, do Registro de Imóveis desta Comarca, no valor de R\$23.500,00 (vinte e três mil e quinhentos reais). Disseram mais, os outorgantes vendedores, que a presente venda é feita pelo preço certo e ajustado de R\$47.000,00 (quarenta e sete mil reais), que da mesma outorgada compradora já receberam, anteriormente a este ato, em moeda corrente nacional, contada e achada exata, pelo que lhe dão plena e geral quitação, transferindo-lhe, desde já, todo o domínio, posse, direito e ação que tinham no imóvel, ora vendido, obrigando-se, ainda, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, bem como a responder pelos riscos da evicção. Então, pelo outorgado comprador, me foi dito que aceitava esta escritura, nos termos em que se acha redigida. Foram apresentados e ficam arquivados nesta Serventia Notarial, os seguintes documentos: **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Tão-somente para efeitos fiscais, foi atribuído aos imóveis o valor de R\$23.500,00 (vinte e três mil e quinhentos reais) e R\$23.500,00 (vinte e três mil e quinhentos reais), respectivamente, conforme guias informativas e guias de arrecadação nºs 063/99 e 062/99, referente ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, pagas no valor de R\$470,00 (quatrocentos e setenta reais) e R\$470,00 (quatrocentos e setenta reais), em 29 de janeiro de 1999, junto ao órgão arrecadador; DE ÔNUS: Certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas aos imóveis objeto desta escritura e as de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis desta Comarca, em 22 do corrente; MUNICIPAL: Certidão Negativa de débito para

He/Arrecadador



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVENTIA NOTARIAL
COMPRA E VENDA COMARCA DE VACARIA

TRASLADO

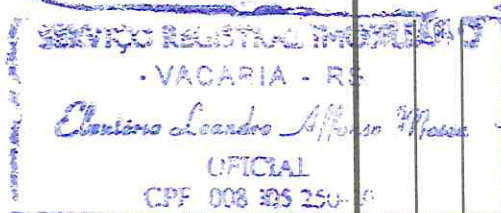
com o fisco municipal: e, LOCALIZAÇÃO: Certidão de Localização dos imóveis objeto desta escritura. Emitida DOI - Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme IN/SRF/017/95, de 27.03.95. E, assim perfeitamente justos e acordes, me pediram e eu lavrei esta escritura em notas, que lhes sendo lida, acharam conforme, aceitam, ratificam, outorgam e assinam. Eu, STELLA MARIS DOS SANTOS PEÑA MUJICA, Tabeliã Designada, fiz digitar e também assino. Emolumentos: R\$134,90 R\$ 134,90 (PP). Certifico que o ato está assinado pelas partes e pela servidora na forma acima mencionada. NADA MAIS CONSTAVA. Traslada nesta data.

Nota n.º 40729

EM TESTEMUNHO DA VERDADE.

VACARIA, 29 DE JANEIRO DE 1999.

STELLA MARIS DOS SANTOS PEÑA MUJICA
Tabeliã Designada

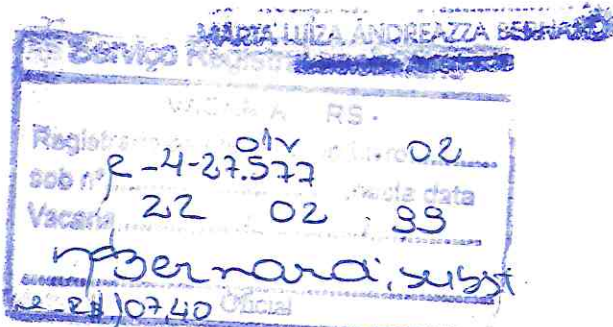
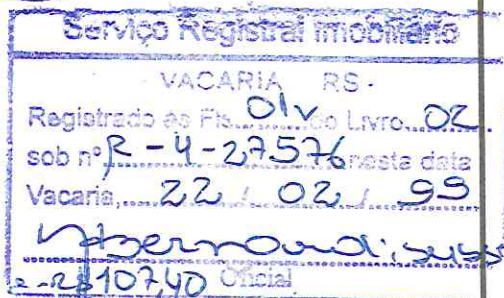


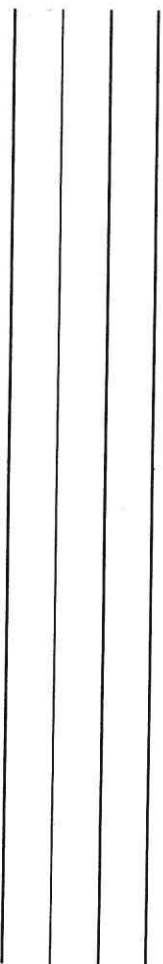
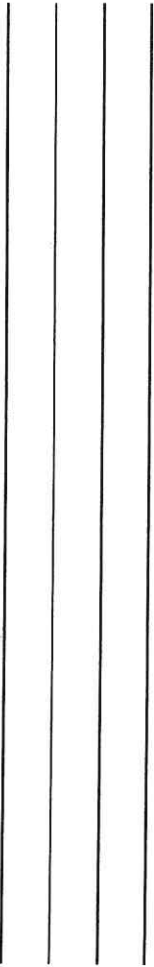
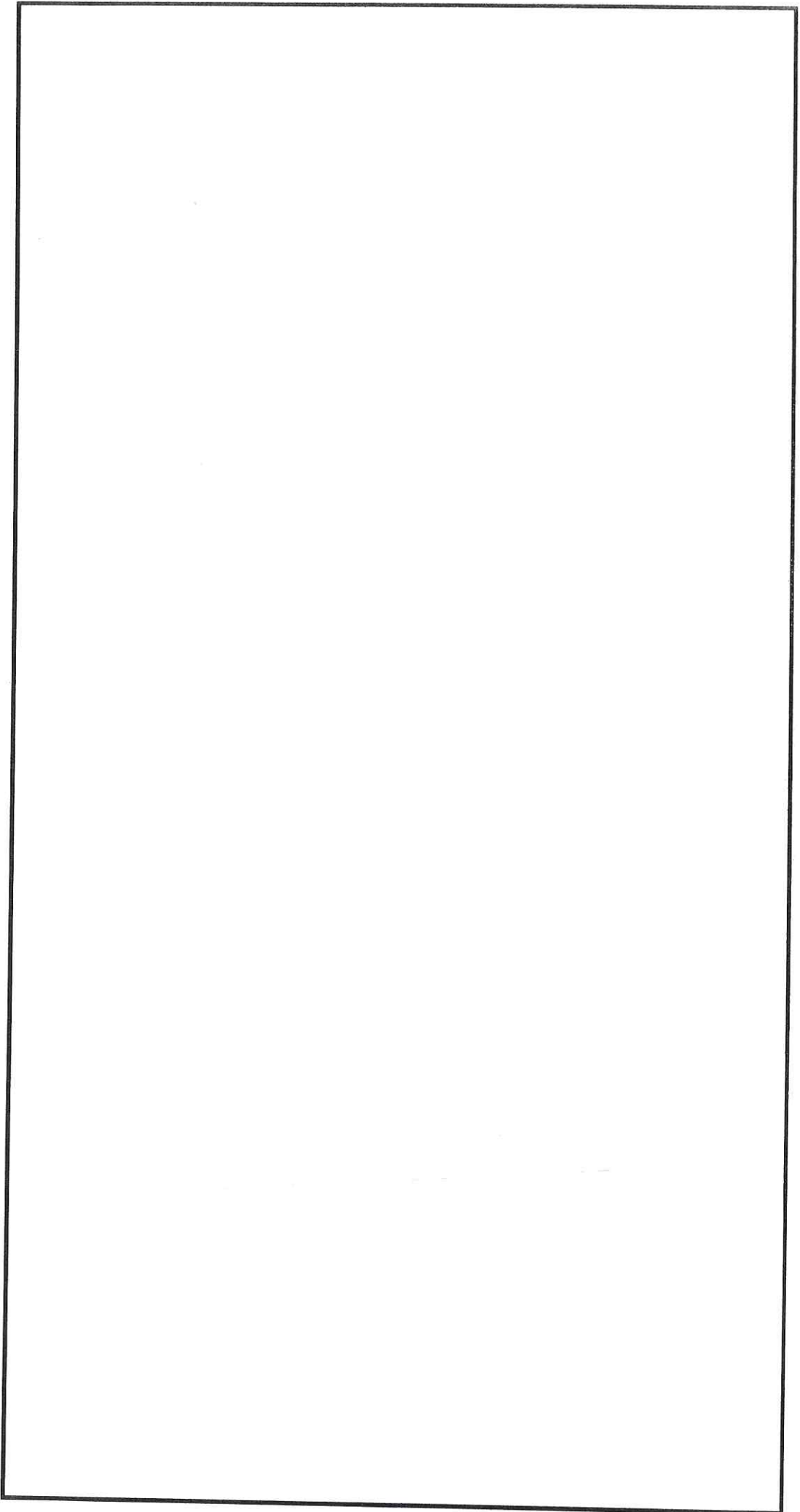
N.º 94275

Pag. 173

Apr.

Protocolo) - T
01 02 de 1999
Bernarda, subst
OFICIAL





1000

1000

1000



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE VACARIA

CERTIDÃO

Certificamos para os fins necessário que **Antônio Carlos Pacheco e Pedrinho Molon**, possuem cadastrado nesta prefeitura, um imóvel urbano, matriculado sob nº 27.577, fls. 01, Livro 02-Registro Geral, constituído da **Sala 42**, localizada no 4º pavimento do Edifício "San Diego", lado norte, fundos do prédio, na Rua Silveira Martins, nº 199, Bairro Centro, nesta cidade, com área global de **49,2501m²**; área privativa de **43,7125m²**; área de uso comum de **5,5376m²** e fração ideal de **11,9974m²** no terreno urbano com a área de **107,60m²**, sito nesta cidade, no Bairro Centro, no quarteirão formado pelas ruas Silveira Martins, Marechal Floriano, Borges de Medeiros e Pinheiro Machado, confrontando, à frente, com a Rua Silveira Martins, por onde mede 6,50m; lateral direita, com o lote da Construtora Carindeise Ltda, por onde mede 16,709m; lateral esquerda, com terreno de Antônio Carlos Zarpelon Machado e Eclair Dumoncel da Rosa, por onde mede 16,40m; e, aos fundos, com parte do lote de Carlos Eduardo de Azambuja Boamar, por onde mede 6,507m.

Codificação do imóvel: Setor: 001 Quadra: 043 Lote: 255 S/lote: 007

Seção de Cadastro e Lançamentos da Prefeitura Municipal de Vacaria, 22 de Janeiro de 1999.

Prefeitura Municipal de Vacaria
JOSÉ LUIZ DE SA
Depto. - Cadastro e Topografia

TABELIONATO DE NOTAS DE VACARIA
Rua Marechal Floriano, 516 - Centro - Vacaria - RS - CEP 95200-000 - Fone: (054) 231-1329
BEL. STELLA MARIS DOS SANTOS PEÑA MUJICA - TABELIÁ

AUTENTICAÇÃO

AUTENTICO a presente cópia fotostática por ser uma reprodução fiel do original, que me foi apresentado com o qual conferi.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Vacaria, 29 de janeiro de 1999

() Stella Maris S. P. Mujica Escrivente: (x) Maria H. Maneguetti
Emolumentos: 1,20 19.45.44 14145



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE VACARIA

CERTIDÃO

Certificamos para os fins necessário que **Antônio Carlos Pacheco e Pedrinho Molon**, possuem cadastrado nesta prefeitura, um imóvel urbano, matriculado sob nº 27.576, fls. 01, Livro 02-Registro Geral, constituído da **Sala 41**, localizada no 4º pavimento, lado sul do Edifício "São Diego", frente para a Rua Silveira Martins, nº 199, Bairro Centro, nesta cidade, com área global de **49,2501m²**; área privativa de **43,7125m²**; área de uso comum de **5,5376m²** e fração ideal de **11,9974m²** no terreno urbano com a área de **107,60m²**, sito nesta cidade, no Bairro Centro, no quarteirão formado pelas ruas Silveira Martins, Marechal Floriano, Borges de Medeiros e Pinheiro Machado, confrontando, à frente, com a Rua Silveira Martins, por onde mede 6,50m; lateral direita, com o lote da Construtora Carindeise Ltda, por onde mede 16,709m; lateral esquerda, com terreno de Antônio Carlos Zarpelon Machado e Eclair Dumoncel da Rosa, por onde mede 16,40m; e, aos fundos, com parte do lote de Carlos Eduardo de Azambuja Boamar, por onde mede 6,507m.

Codificação do imóvel: Setor: 001 Quadra: 043 Lote: 255 S/lote: 006

Seção de Cadastro e Lançamentos da Prefeitura Municipal de Vacaria, 22 de Janeiro de 1999.

Prefeitura Municipal de Vacaria

JOSE LUIZ DE SANTO - Dir. Civil
Depto. - Cadastro e Topografia

TABELIONATO DE NOTAS DE VACARIA
Rua Marechal Floriano, 516 - Centro - Vacaria - RS - CEP 95200-000 - Fone: (054) 231-1329
SEL. STELLA MARIS DOS SANTOS PERA MUJICA - TABELIA

AUTENTICAÇÃO

AUTENTICO a presente cópia fotostática por ser uma reprodução fiel do original, que me foi apresentado com o qual conferi.....

EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Vacaria, 29 de janeiro de 1999

() Stella Maris S. P. Mujica Escrevente: (x) Maria H. Meneguetti

Emolumentos: 1,20 13-45-44 14145

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO CIVIL DE NASCIMENTOS E ÓBITOS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VACARIA
1.º Distrito

CASAMENTO N.º 1.470



Cecilia Catharina Menin Berlato

Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais

CERTIFICO que à folhas 229 do livro número B -4- , foi lançado hoje o assento do matrimônio de Antonio Carlos Pacheco e Vera Maria Kuhn Adames

contraído perante o Juiz de Paz Sr. Edmundo de Moraes Junior e as testemunhas constantes do termo

Ele, nascido em Esmeralda - RS. aos dois de outubro de 1956, profissão estudante residente em esta cidade - filho de José de Lemos Pacheco e Carolina de Jesus Kuze Pacheco, brasileiros, residentes em Lagoa Vermelha e nascidos, respectivamente, a quinze de janeiro de mil novecentos e vinte e oito, e três de agosto de mil novecentos e trinta e dois.

Ela, nascida em esta cidade aos cinco de julho de 1958, profissão estudante residente em esta cidade - filha de Adão Scheleder Adames e Ilse Kuhn Adames, brasileiros, residentes nesta cidade e nascidos, esta a vinte e um de outubro de mil novecentos e trinta e três e aquele a dezesseis de janeiro de mil novecentos e vinte e nove.

A nubente após o casamento assinará: Vera Maria Adames Pacheco.

Foram apresentados os documentos a que se refere o art. 180, ns. 1, 2, 4, do código civil.

Observações O regime é o da comunhão universal de bens.

O referido é verdade e dou fé.

Vacaria, 05 de julho de 1980.

Cecilia Catharina Menin Berlato

Oficial

TABELIONATO DE NOTAS DE VACARIA
Rua Marechal Floriano, 516 - Centro - Vacaria - RS - CEP 95200-000 - Fone: (054) 231-1329
DEL. STELLA MARIS DOS SANTOS PEÑA MUJICA - TABELIÁ

AUTENTICAÇÃO

AUTENTICO a presente cópia fotostática por ser uma reprodução fiel do original, que me foi apresentado com o qual conferi.....

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

Vacaria, 29 de janeiro de 1999

() Stella Maris S. P. Mujica Escrevente: (x) Maria H. Meneguetti

Emolumentos: 1,20 14:15:06 13457



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VACARIA - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Vacaria, 08 de dezembro

de 19 97

FLS.

01

MATRÍCULA

27.577

SALA 42, localizada no 4º pavimento do Edifício "San Diego", lado norte, fundos do prédio, na rua Silveira Martins, nº199, Bairro Centro, nesta cidade, com área global de 49,2501m², área privativa de 43,7125m², área de uso comum de 5,5376m² e fração ideal de 11,9974m² no terreno urbano, com a área de 107,60m² (cento e sete metros quadrados e sessenta decímetros), sito nesta cidade, no Bairro Centro, 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 6,50m; lateral direita com o lote da Construtora Carindoise Ltda, por onde mede 16,709m, lateral esquerda com terreno de Antonio Carlos Zarpelon Machado e Eclair Dumoncel da Rosa, por onde mede 16,40m; e, aos fundos com parte do lote de Carlos Eduardo de Azambuja Doamar, por onde mede 6,507m. PROPRIETÁRIOS: ANTONIO CARLOS PACHECO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens, com Vera Maria Adames Pacheco, arquiteto, residente e domiciliado nesta cidade, CPF nº219.641.730-00, ela do lar; e PEDRINHO MOLON, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com Inês Perazzo Molon, pedreiro, residente e domiciliado nesta cidade, CPF nº115.141.830-72, ela do lar. PROCEDÊNCIA: R-3-23.385, fls.01 a 02, livro 02 do Registro Geral. Protoc.: 89.538 de 05.12.97. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 08 de dezembro de 1.997. O Oficial: *[assinatura]* e-R\$4,60(MEK)

AV - 1 - 27.577 - De conformidade com o que dispõe o artigo 2º § 3º alíneas "a" a "m" da Lei Federal nº4.591, de 16.12.1.964, procedeu-se no Livro 03 do Registro Auxiliar, sob o nº22.787 em 08 de dezembro de 1.997, o Registro da Convenção Condominial do Edifício "San Diego". Protoc.: 89.539 de 05.12.97. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 08 de dezembro de 1.997. O Oficial: *[assinatura]* e-R\$2,10(MEK)

AV - 2 - 27.577 - De conformidade com Requerimento, datado de 29 de janeiro de 1998 e Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada nas notas do tabelionato local em 02 de maio de 1980, no Livro nº 24, fls. 29 a 30, registrada neste cartório em 30 de outubro de 1992, no Livro 03 do Registro Auxiliar, fls. 01, sob o nº 20.723, Antonio Carlos Pacheco e sua mulher Vera Maria Adames Pacheco pactuaram o regime da comunhão universal de bens. Protoc.: 94.395, de 19.02.99. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 22 de fevereiro de 1999. O Oficial: *[assinatura]* e-R\$9,40(SMB)

(continua no verso)

MARTA LUIZA ANDREAZZA BERNARDI
Escritório Auxiliar



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VACARIA - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	27.577

AV - 3 - 27.577 - De conformidade com Requerimento, datado de 29 de janeiro de 1998 e Certidão de Casamento nº 2.342, fls. 267, Livro nº B-12, datada de 10 de novembro de 1973, passada pelo Registro Civil do município de São Marcos(RS), arquivados em cartório, Pedrinho Molon e Inês Perozzo Molon casaram-se pelo regime da comunhão universal de bens. Protoc.: 94.395, de 19.02.99. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 22 de fevereiro de 1999. O Oficial: e-R\$9,40(SMB)

R - 4 - 27.577 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do tabelionato local em 29 de janeiro de 1999, no Livro nº 296-A, fls. 022 a 024, o imóvel constante da presente matrícula foi transmitido por ANTONIO CARLOS PACHECO, arquiteto, CPF nº 219.641.730-00, e sua mulher VERA MARIA ADMAES PACHECO, arquiteta, CPF nº 318.561.360-00, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade; e PEDRINHO MOLON, construtor CPF nº 115.141.830-72, e sua mulher INES PEROZZO MOLON, do lar, CPF nº 781.458.990-87, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, a CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA - RS, inscrita no CGC nº 92.695.790/0001-95, pessoa jurídica de Direito Público, órgão de fiscalização profissional, de acordo com o da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, com sede na Rua Guilherme Alves, nº 1010, cidade de Porto Alegre, neste Estado, pelo valor de R\$23.500,00(vinte e três mil e quinhentos reais). Protoc.: 94.275, de 01.02.99. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 22 de fevereiro de 1999. O Oficial: e-R\$107,40(SMB)



(continua à folhas)



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VACARIA - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Vacaria, 08 de dezembro de 1997

FLS.

01

MATRÍCULA

27.576

SALA 41, localizada no 4º pavimento, lado sul, do Edifício "San Diego", frente para rua Silveira Martins, nº199, Bairro Centro, nesta cidade, com área global de 49,2501m², área privativa de 43,7125m², área de uso comum de 5,5376m² e fração ideal de 11,9974m² no terreno urbano, com a área de 107,60m² (cento e sete metros quadrados e sessenta decímetros), sito nesta cidade, no Bairro Centro, no quarteirão formado pelas ruas Silveira Martins, Marechal Floriano, Borges de Medeiros e Pinheiro Machado, confrontando, à frente, com a rua Silveira Martins, por onde mede 6,50m; lateral direita com o lote da Construtora Carindeise Ltda, por onde mede 16,709m, lateral esquerda, com terreno de Antonio Carlos Zarpelon Machado e Eclair Dumoncel da Rosa por onde mede 16,40m; e, aos fundos com parte do lote de Carlos Eduardo de Azambuja Boamar, por onde mede 6,507m. PROPRIETÁRIOS: ANTONIO CARLOS PACHECO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens, com Vera Maria Adames Pacheco, arquiteto, residente e domiciliado nesta cidade, CPF nº219.641.730-00, ela do lar; e PEDRINHO MOLON, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com Ines Perozzo Molon, pedreiro, residente e domiciliado nesta cidade, CPF nº115.141.330-72, ela do lar. PROCEDÊNCIA: R-3-23.385, fls.01 a 02, Livro 02 do Registro Geral. Protoc.: 89.538 de 05.12.97. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 08 de dezembro de 1.997. O Oficial: e-R\$4,60(MEK)

AV - 1 - 27.576 - De conformidade com o que dispõe o artigo 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei Federal nº4.591, de 16.12.1.964, procedeu-se no Livro 03 do Registro Auxiliar, sob o nº22.787 em 08 de dezembro de 1.997, o Registro da Convenção Condominial do Edifício "San Diego". Protoc.: 89.539 de 05.12.97. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 08 de dezembro de 1.997. O Oficial: e-R\$9,10(MEK)

AV - 2 - 27.576 - De conformidade com Requerimento, datado de 29 de janeiro de 1998 e Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada nas notas do tabelionato local em 02 de maio de 1980, no Livro nº 24, fls. 29 a 30, registrada neste cartório em 30 de outubro de 1992, no Livro 03 do Registro Auxiliar, fls. 01, sob o nº 20.723, Antonio Carlos Pacheco e sua mulher Vera Maria Adames Pacheco pactuaram o regime da comunhão universal de bens. Protoc.: 94.395, de 19.02.99. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 22 de fevereiro de 1999. O Oficial: bernarda sust. e-R\$9,40(SMB)

AV - 3 - 27.576 - De conformidade com Requerimento, dtado de 29 de ja

(continua no verso)



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VACARIA - RS

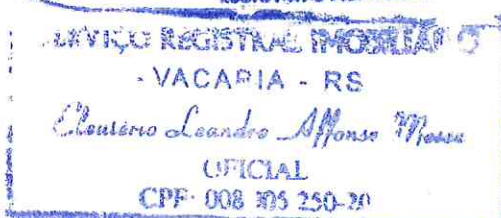
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	27.576

neiro de 1998 e Certidão de Casamento nº 2.342, fls. 267, Livro nº B-12, datada de 10 de novembro de 1973, passada pelo Registro Civil do município de São Marcos(RS), arquivados em cartório, Pedrinho Molon e Inês Perozzo Molon casaram-se pelo regime da comunhão universal de bens. Protoc.: 94.395, de 19.02.99. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 22 de fevereiro de 1999. O Oficial: *bernarda* e-R\$9,40(SMB)

R - 4 - 27.576 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do tabelionato local em 29 de janeiro de 1999, no Livro nº 296-A, fls. 022 a 024, o imóvel constante da presente matrícula foi transmitido por ANTONIO CARLOS PACHECO, arquiteto, CPF nº 219.641.730-00, e sua mulher VERA MARIA ADAMES PACHECO, arquiteta, CPF nº 318.561.360-00, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade; e PEDRINHO MOLON, construtor, CPF nº 115.141.830-72, e sua mulher INES PEROZZO MOLON, do lar, CPF nº 781.458.990-87, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, a CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA - RS, inscrita no CGC sob nº 92.695.790/0001-95, pessoa jurídica de Direito Público, órgão de fiscalização profissional, de acordo com o da Lei nº 5.194, de 24.12.1966, com sede na Rua Guilherme Alves, nº 1010, na cidade Porto Alegre, neste Estado, pelo valor de R\$23.500,00(vinte e três mil e quinhentos reais). Protoc. 94.275, de 01.02.99. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 22 de fevereiro de 1999. O Oficial: *bernarda* e-R\$107,40(SMB)

MARIA LUIZA ANDREAZZA BERNARDES
Escritorinha Autenticada



(continua à folhas)

MUNICIPIO DE VACARIA
GUIA DE RECOLHIMENTO
DE DIVIDA DO ANO E ATIVA

Nr. 3485 /2025

DATA DE EMISSAO:06/03/2025

Contribuinte:CREA - RS
Responsavel:
Tipo de Imposto: PredialCadastro: 26912000
CGC/CPF: 92.695.790/0001-95Endereco do Imovel: Rua SILVEIRA MARTINS
Endereco de Correspondencia: SILVEIRA MARTINS199
, 199

Bairro...:CENTRO

Quadra:0043 Lote:0255

T	Div	S	Ano	Par	Vencimento	Vlr.Parc.	Juros	Multa	Correcao	Desconto	VlrCorrig
1	1	1	2024	1	10/04/2024	33,22	3,83	3,48	1,62	0,00	42,15
1	1	1	2024	2	10/05/2024	33,22	3,48	3,48	1,62	0,00	41,80
1	1	1	2024	3	10/06/2024	33,22	3,14	3,48	1,62	0,00	41,46
1	1	1	2024	4	10/07/2024	33,22	2,79	3,48	1,62	0,00	41,11
1	1	1	2024	5	12/08/2024	33,22	2,44	3,48	1,62	0,00	40,76
1	1	1	2024	6	10/09/2024	33,22	2,09	3,48	1,62	0,00	40,41
1	1	1	2024	7	10/10/2024	33,22	1,74	3,48	1,62	0,00	40,06
1	1	1	2024	8	11/11/2024	33,24	1,39	3,49	1,62	0,00	39,74

Total de Desconto: 0,00
Total de Juros R\$: 20,90
Total da Multa R\$: 27,85
Total da Corr. R\$: 12,96
Total Recolher R\$: 327,49 ate: 27/03/2025

GUIA DE RECOLHIMENTO
DE DIVIDA DO ANO E ATIVA
Nr. 3485 /2025Contribuinte:CREA - RS
Tipo de Imposto: Predial

Cadastro: 26912000

CGC/CPF: 92.695.790/0001-95

Endereco do Imovel: Rua SILVEIRA MARTINS
Endereco de Correspondencia: SILVEIRA MARTINS, 199
, 199

Responsavel:

Total Recolher R\$: 327,49 ate: 27/03/2025

Valores expressos em REAIS.

VALIDA SOMENTE COM AUTENTICACAO MECANICA

81620000003-1 27494685202-8 50327000000-6 00034850959-7



ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)



Tipo: MÚLTIPLA MENSAL
Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: SP70615353
Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO
E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
RNP: 2619136474
Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
Empresa: NENHUMA EMPRESA
Nr.Reg.:

Contratante

Nome: (ART Múltipla)
Endereço:
Cidade:
Bairro:
Telefone:
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF:

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:
Endereço da Obra/Serviço:
Cidade: INDETERMINADO
Bairro:
Finalidade: COMERCIAL
Vlr Contrato(R\$): 0,00
Data Início: 01/05/2026
Prev.Fim: 31/05/2026
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF: ID
Honorários(R\$): 0,00
Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	10,00	UN
Vistoria	Bens Imóveis	10,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 07/05/2026

Local e Data

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ALEKSANDRO DE CARVALHO

Profissional

De acordo

ART MULTIPLA

Contratante

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



Contratado

Nr.Carteira: SP70615353	Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO	E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.RNP: 2619136474	Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.: 0

Contratante

Nome: (ART Múltipla)	E-mail:	
Endereço:	Telefone:	CPF/CNPJ:
Cidade:	Bairro:	CEP: 0 UF:

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

Contratante: CREA-RS CNPJ/CPF:92695790000195
Endereço: SÃO LUÍS,77-SANTANA-90620170-Porto Alegre
Início: 07/01/2026 Término: 10/05/2026 N° Contrato: 000010785-7R\$ 3 Valor contrato(R\$): 3.050,00

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima Profissional	De acordo Contratante
-------------------------	---	---

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEIS COMERCIAIS – RUA SILVEIRA MARTINS, 199, CENTRO – VACARIA –
RIO GRANDE DO SUL**

Solicitante:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Interessado:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Proprietário do Imóvel:	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
Finalidade da Avaliação:	Avaliação de Compra e Venda
Valor de Compra e Venda	R\$ 132.660,00 (cento e trinta e dois mil seiscentos e sessenta reais)

EMPRESA RESPONSÁVEL POR ESTE LAUDO	
Razão Social:	Carvalho Lira Engenharia Ltda - ME
CNPJ:	39.422.237/0001-04
CREA-RS:	5070615353/D-SP
Endereço:	Rua do Parque, 153 – casa 01 – Parque Villa Flores Sumaré – São Paulo – 13.175-660
Contato:	Telefone: (19) 99870-6310 E-mail: aleksandro.eng@gmail.com

EQUIPE TÉCNICA		
TÉCNICO	FORMAÇÃO E REGISTRO PROFISSIONAL	RESPONSABILIDADE NO LAUDO
Aleksandro de Carvalho	Engenheiro Civil CREA-RS nº 5070615353/D-SP	Responsável Técnico

06/05/2026

SUMÁRIO

1.	Identificação das partes	3
1.1	Solicitante	3
1.2	Interessado	3
1.3	Proprietário	3
2.	Objetivo da avaliação	4
3.	Finalidade da avaliação	4
4.	Objeto da avaliação	4
4.1	Tipo do bem	4
4.2	Descrição do bem	4
4.3	Ocupante do imóvel	4
5.	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	4
6.	Documentação utilizada para a avaliação	6
7.	Identificação e caracterização do imóvel avaliando	6
7.1	Caracterização da região	6
7.1.1	Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando	6
7.1.2	Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando	7
7.2	Imóvel avaliando	8
8.	Diagnóstico de mercado	9
9.	Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	9
9.1	Imóvel	9
9.1.1	Determinação do valor	10
10.	Especificação da avaliação	11
10.1	Imóvel	11
11.	Resultado da avaliação	12
12.	Termo de encerramento	13
	ANEXO I – Relatório Fotográfico	14
	ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais	27
	ANEXO III – Modelo de Regressão Linear	32
	ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida	39
	ANEXO V – Documentação do Imóvel Avaliando	41
	ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	58

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.2 Interessado

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.3 Proprietário

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

Endereço: **Rua São Luís, 77, Santana, Porto Alegre – RS, CEP: 90620-170**

Bairro: **Santana**

Município/Estado: **Porto Alegre – RS**

CEP: **90620-170**

2. Objetivo da avaliação

Determinação de valor de mercado de compra e venda de sala comercial localizada na cidade de Vacaria - RS.

3. Finalidade da avaliação

Avaliação de Compra e Venda.

4. Objeto da avaliação

4.1 Tipo do bem

Sala Comercial – Outros;

4.2 Descrição do bem

Imóvel comercial, com área privativa de 43,71m², localizadas na Rua Silveira Martins, 199, sala 42 do Edifício San Diego, centro, Vacaria - RS, CEP: 95200-000;

IMÓVEL	ÁREA TOTAL
SALA 42	43,71m ²

4.3 Ocupante do imóvel

Desocupado;

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- Entende-se por **valor de Compra e Venda de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

- É consignado que o laudo se fundamenta 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);
- Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas;
- Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico;
- O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.
- O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo;
- O profissional não tem, ou contempla ter, interesse algum no bem objeto deste laudo;
- O profissional não aufere qualquer vantagem em relação à matéria envolvida neste laudo;

6. Documentação utilizada para a avaliação

Para a elaboração deste laudo foi utilizada a seguinte documentação:

- Contrato de Compra e Venda do imóvel;
- Certidões cadastrais;
- Registro de casamento;
- Matrícula nº 27.577 – Livro 2 – Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Vacaria – RS;
- IPTU 2025;

7. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

7.1 Caracterização da região

O Município de Vacaria, localizado no estado do Rio Grande do Sul, possui uma superfície aproximada de 2.124,492 km² e estimava-se que, em 2022, a população do município era de cerca de 64.197 pessoas (Fonte: IBGE Cidades, 2022).

Código IBGE: 4322509

Estado: Rio Grande do Sul

Região: Sul

O município de Vacaria tem como pilares da sua economia: serviços, comércio e agronegócios. Tendo densidade populacional de 30,22hab/km² (IBGE – 2022);

7.1.1 Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando

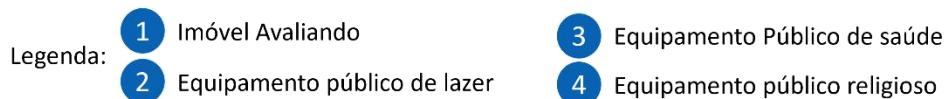
O imóvel encontra-se localizado na área central do município, tendo influência para zonas relacionadas a prestação de serviços diversos e comércios, além da região apresentar infraestrutura urbana consolidada e privilegiada.

A oferta de transporte público é considerada satisfatória, com circulação de diversas linhas de ônibus urbanos nas proximidades, favorecendo o acesso às principais vias da cidade, mobilidade e acesso ao imóvel.

7.1.2 Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando

O imóvel é servido pelos seguintes serviços e infraestrutura:

- Pavimentação asfáltica;
- Transporte coletivo (ônibus);
- Coleta de resíduos sólidos;
- Sistema de distribuição de água potável;
- Sistema de coleta de esgoto sanitário;
- Sistema de distribuição de energia elétrica;
- Sistema de iluminação pública;
- Sistema de telefone;
- Sistema de comunicação e TV;
- Sistema de cabeamento para transmissão de dados;
- Equipamento público de saúde;
- Equipamento público religioso;
- Equipamento público de ensino;
- Equipamento público de lazer.



Fonte: Google Maps (adaptado pelo Responsável Técnico)

A construção conta em sua fachada padrão de acabamento normal e volumetria de destaque.

CEP: 95200-000

Coordenadas: **-28.50336235742479, -50.93613960185242**

Áreas construídas privativa: **43,71m²**

Para as áreas internas secas e molhadas, contém pisos de tacos e paredes com pintura látex simples. Esquadrias compostas por elementos de ferro e madeira, já as portas são de madeira, divisórias em PVC e vidro.

8. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias, jornais locais e visitas in loco, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade elevada na cidade.

Pelo fato de o imóvel estar localizado em uma área comercial atrativa, dado o grande fluxo de pessoas, o seu valor de mercado é alto. Diante desta informação é possível atribuir as seguintes características mercadológicas:

- a) liquidez: considerada normal, compatível com imóveis de características semelhantes na região;
- b) desempenho de mercado: classificado como normal, sem evidência de aquecimento ou retração atípica;
- c) número de ofertas: elevado, indicando ampla disponibilidade de imóveis comparáveis no mercado;
- d) absorção pelo mercado: reduzida, com ritmo de comercialização mais lento frente ao volume de ofertas disponíveis;
- e) Dificuldade para negociação do bem: influenciada pelo estado de conservação do imóvel, pelas condições do condomínio, bem como pela defasagem em relação à contemporaneidade arquitetônica, fatores que impactam negativamente a atratividade junto aos potenciais adquirentes.

9. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

9.1 Imóvel

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **inferência estatística**, com adoção de **modelo de regressão linear**.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **30** elementos amostrais, dos quais **18** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de compra e venda de salas comerciais localizadas na cidade de Vacaria, contemplando o período de **30 de abril a 05 de maio**. As informações gerais sobre a pesquisa de dados utilizada encontram-se no Anexo II.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no Anexo III.

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

NOME DA VARIÁVEL	DESCRIÇÃO
ÁREA CONSTRUÍDA	Variável independente quantitativa , que informa a área construída de cada elemento;
PADRÃO CONSTRUTIVO CUB	Variável independente qualitativa , que caracteriza o padrão construtivo, estado de conservação e idade aparente de cada elemento, levando em consideração os fatores desvalorizantes, conforme tabela do SINDUSCON-RS;
RENDA PER CAPITA IBGE 2010	Variável independente proxy de macro localização construída com base nos índices fiscais do IBGE
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Variável dependente , representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área construída;

9.1.1 Determinação do valor

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA PRIVATIVA (m²)
43,71

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		
MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
R\$ 2.314,85/m²	R\$ 3.034,99/m²	R\$ 3.755,13/m²
R\$ 101.182,19	R\$ 132.659,51	R\$ 164.136,84
AMPLITUDE: 47,46%		

Campo de arbítrio:

43,71 m²	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
VALOR UNITÁRIO	R\$ 2.314,85/m²	R\$ 3.034,99/m²	R\$ 3.755,13/m²
VALOR TOTAL	R\$ 101.182,19	R\$ 132.659,51	R\$ 164.136,84
AMPLITUDE	-15,00%	-	15,00%

Intervalo de valores admissíveis:

MÍNIMO	MÁXIMO
R\$ 71.602,98	R\$ 193.716,04
VALOR CALCULADO: R\$ 132.659,51	

10. Especificação da avaliação

10.1. Imóvel

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **16** pontos, sendo que nos itens 1, 4, 5 e 6 foram atingidos Grau III, nos itens 2 e 3 Grau II. Portanto, este trabalho apresenta:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II
-----------------------	----

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **47,46%**. Logo, este trabalho apresenta:

GRAU DE
PRECISÃO

I

11. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor de mercado:

VALOR COMPRA E VENDA – SALA 42

R\$ 132.660,00

CENTO E TRINTA E DOIS MIL, SEISCENTOS E SESENTA REAIS

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

12. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **60 (sessenta)** folhas impressas apenas no anverso, sendo esta assinada e as demais rubricadas, contando com os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório Fotográfico;

Anexo II – Tabela de Dados Amostrais;

Anexo III – Modelo de Regressão;

Anexo IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida;

Anexo V – Documentação do Imóvel Avaliando;

Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Vacaria - RS, 06 de maio de 2026.

**ALEKSANDRO DE
CARVALHO:42204066893**

Assinado digitalmente por ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893
ND: C=BR, CN=ALEKSANDRO DE CARVALHO:42204066893, O=ICP-
Brasil, OU=presencial
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.06.28 18:31:52-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1

Responsável técnico:

Aleksandro de Carvalho
Engenheiro Civil
CREA-RS nº 5070615353/D-SP

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Fachada frontal do imóvel
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 2: Vista lateral direita
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 3: Vista frontal esquerda
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

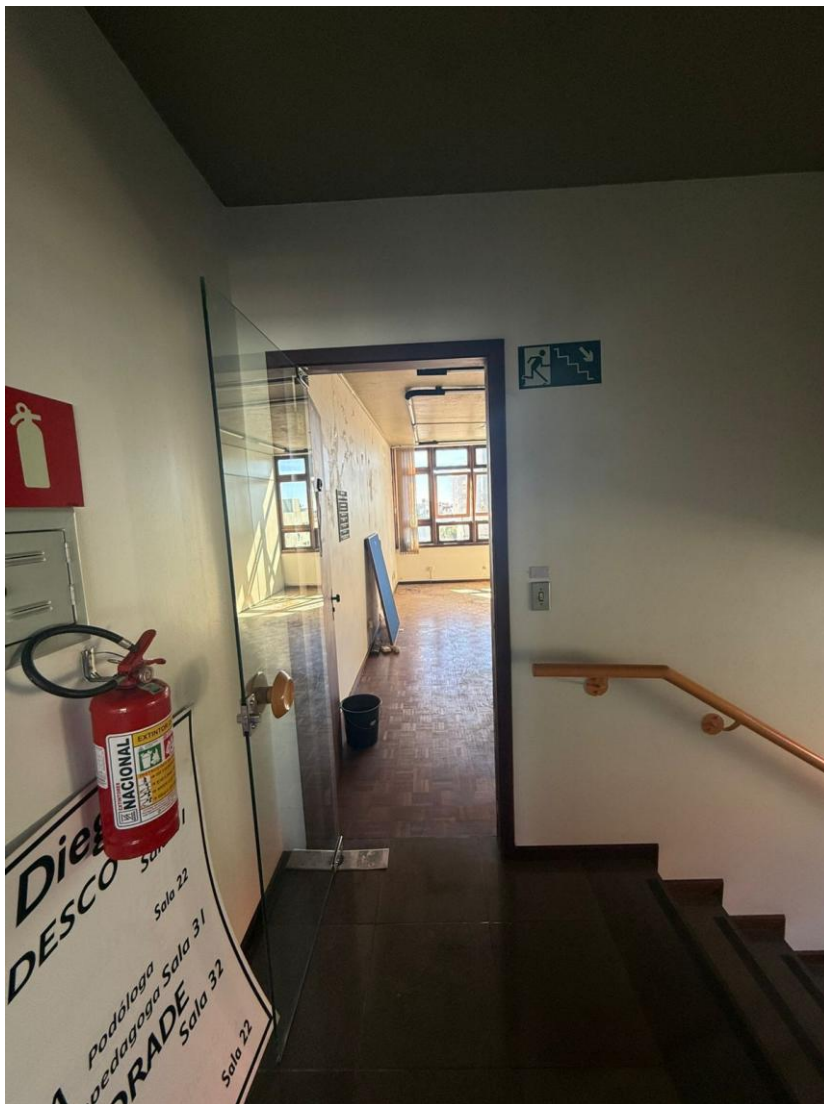


Foto 6: Sala 42

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 7: sala 42 - banheiro
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 8: Sala 42 interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 9: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

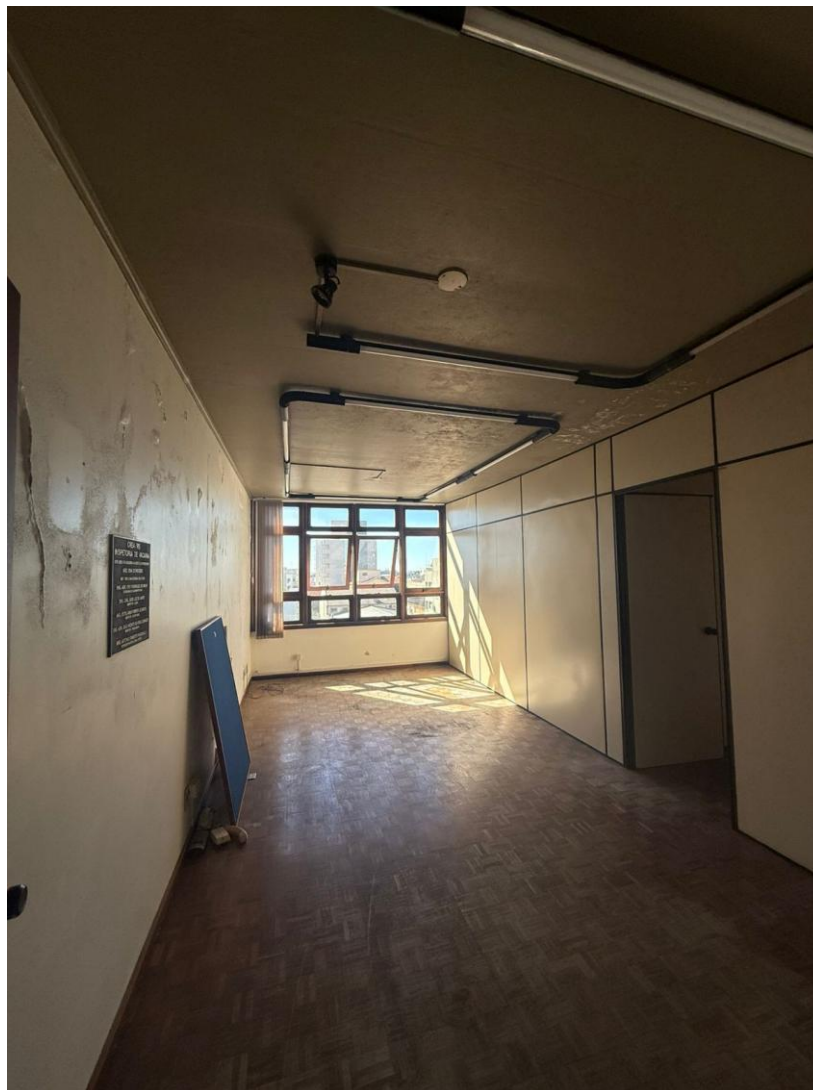


Foto 10: Sala 42 interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 11: Sala 42 interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 12: Sala 42 interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 13: Sala 42 - banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 14: Sala 42 interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 15: Sala 42 interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
1	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS - próximo ao Status Vesti	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 180.000,00	40,00	R\$ 2.899,72	R\$ 3.735,12	R\$ 4.275,00
2	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS - próximo ao Condomínio	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 180.000,00	42,00	R\$ 2.899,72	R\$ 3.220,27	R\$ 4.071,43
3	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 250.000,00	31,92	R\$ 2.943,47	R\$ 3.220,27	R\$ 7.440,48
4	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Petrópolis - Vacaria/RS	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 60.000,00	38,00	R\$ 2.354,92	R\$ 1.789,22	R\$ 1.500,00
5	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Petrópolis - Vacaria/RS	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 120.000,00	38,00	R\$ 2.830,37	R\$ 1.789,22	R\$ 3.000,00
6	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 350.000,00	62,00	R\$ 3.104,10	R\$ 2.249,23	R\$ 5.362,90
7	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Petrópolis - Vacaria/RS	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 265.000,00	100,00	R\$ 2.943,47	R\$ 1.557,93	R\$ 2.517,50
8	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Villa Lobos, nº 67, Parque dos Rodeios -	DonOrlando Negócios Imobiliários	(54) 3058-0711	R\$ 450.000,00	60,00	R\$ 3.166,42	R\$ 2.469,28	R\$ 7.125,00
9	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Borges de Medeiros, nº 1091, Centro - V	DonOrlando Negócios Imobiliários	(54) 3058-0711	R\$ 420.000,00	42,00	R\$ 3.188,86	R\$ 3.220,27	R\$ 9.500,00
10	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Julio de Castilhos, nº 982, Centro - Vacar	DonOrlando Negócios Imobiliários	(54) 3058-0711	R\$ 399.000,00	64,00	R\$ 3.188,86	R\$ 1.475,59	R\$ 5.922,66
11	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Doutor Flores, nº 273, Centro - Vacaria -	DonOrlando Negócios Imobiliários	(54) 3058-0711	R\$ 245.000,00	62,00	R\$ 3.058,76	R\$ 3.220,27	R\$ 3.754,03
12	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Carlos Záquera, nº 933, Petrópolis - Vac	DonOrlando Negócios Imobiliários	(54) 3058-0711	R\$ 230.000,00	60,00	R\$ 3.147,34	R\$ 1.557,93	R\$ 3.641,67
13	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Doutor Flores, nº 293, Centro - Vacaria -	DonOrlando Negócios Imobiliários	(54) 3058-0711	R\$ 220.000,00	38,72	R\$ 2.921,84	R\$ 3.220,27	R\$ 5.397,73
14	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Villa Lobos, nº 67, Carazinho - Vacaria - I	Empório Imobiliário	(54) 3232-4268	R\$ 402.800,00	62,00	R\$ 3.166,42	R\$ 2.469,28	R\$ 6.171,94
15	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Doutor Atilio Giuriolo, nº 97, Centro - Vac	Empório Imobiliário	(54) 3232-4268	R\$ 240.000,00	55,00	R\$ 2.483,75	R\$ 2.249,23	R\$ 4.145,45
16	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	Bernardo Venâncio - Corretor de Imóveis	(54) 99669-3148	R\$ 450.000,00	100,00	R\$ 3.232,12	R\$ 3.220,27	R\$ 4.275,00
17	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rodoviária de Vacaria	Rossi Negócios Imobiliários	(54) 99220-2015	R\$ 75.000,00	38,00	R\$ 2.389,38	R\$ 1.789,22	R\$ 1.875,00

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO DO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR ESTIMADO CUB 03/2026	RENDIA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
18	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Villa Lobos, nº 67, Carazinho - Vacaria - I	Tavares Investimentos Imobiliários	(54) 99129-2820	R\$ 539.000,00	64,97	R\$ 3.232,12	R\$ 2.469,28	R\$ 7.881,33
19	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Três de Dezembro, nº 189, Santa Terezir	Tavares Investimentos Imobiliários	(54) 99129-2820	R\$ 450.000,00	44,00	R\$ 3.166,42	R\$ 2.469,28	R\$ 9.715,91
20	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria - RS	Tavares Investimentos Imobiliários	(54) 99129-2820	R\$ 420.000,00	65,00	R\$ 3.143,44	R\$ 2.249,23	R\$ 6.138,46
21	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Silveira Martins, Centro - Vacaria / RS	Bernardi e Feliciano Negócios Imobiliário	(54) 99129-2820	R\$ 750.000,00	170,00	R\$ 3.782,88	R\$ 3.220,27	R\$ 4.191,18
22	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Julio de Castilhos, Centro - Vacaria / RS	Bernardi e Feliciano Negócios Imobiliário	(54) 99129-2820	R\$ 440.000,00	64,00	R\$ 3.706,39	R\$ 1.069,78	R\$ 6.531,25
23	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	Imobiliária Vacaria	(54) 3232-7149	R\$ 290.000,00	30,00	R\$ 2.483,75	R\$ 1.917,09	R\$ 9.183,33
24	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	Imobiliária Possapp	(54) 3231-5519	R\$ 215.000,00	38,00	R\$ 2.483,75	R\$ 3.220,27	R\$ 5.375,00
25	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	RUA MARECHAL FLORIANO, nº 642, Centro	Tavares Investimentos Imobiliários	(54) 99129-2820	R\$ 245.000,00	26,89	R\$ 2.964,60	R\$ 2.429,43	R\$ 8.655,63
26	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Assis Brasil, 1084	Edriva Imobiliária	(54) 3231-1933	R\$ 100.000,00	21,63	R\$ 2.553,45	R\$ 1.789,22	R\$ 4.392,05
27	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	EDIFÍCIO FROZZI	Edriva Imobiliária	(54) 3231-1933	R\$ 200.000,00	68,79	R\$ 2.943,47	R\$ 3.220,27	R\$ 2.762,03
28	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Martim Luther King, 968	Edriva Imobiliária	(54) 3231-1933	R\$ 499.000,00	160,00	R\$ 4.347,92	R\$ 1.789,22	R\$ 2.962,81
29	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Campos Sales, 1559	Edriva Imobiliária	(54) 3231-1933	R\$ 550.000,00	156,24	R\$ 3.081,69	R\$ 1.139,19	R\$ 3.344,21
30	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Silveira Martins, 30	Edriva Imobiliária	(54) 3231-1933	R\$ 1.200.000,00	172,00	R\$ 3.754,31	R\$ 3.220,27	R\$ 6.627,91

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
1	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS - próximo ao Status Vesti	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/centro/sala/32870674
2	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS - próximo ao Condomínio	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/centro/sala/73810518
3	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/centro/sala/76501226
4	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Petrópolis - Vacaria/RS	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/petropolis/sala/74206787
5	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Petrópolis - Vacaria/RS	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/petropolis/sala/74208255
6	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/centro/sala/75155954
7	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Petrópolis - Vacaria/RS	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/petropolis/sala/77087574
8	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Villa Lobos, nº 67, Parque dos Rodeios -	https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/excelente-sala-comercial/3083
9	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Borges de Medeiros, nº 1091, Centro - V:	https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/complexo-de-saude-campos-de-cima-da-serra/2215
10	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Julio de Castilhos, nº 982, Centro - Vacar	https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/excelente-localizacao/1600
11	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Doutor Flores, nº 273, Centro - Vacaria -	https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/excelente-localizacao-area-cental/2811
12	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Carlos Záquera, nº 933, Petrópolis - Vac	https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/sala-comercial/2947
13	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Doutor Flores, nº 293, Centro - Vacaria -	https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/sala-comercial/1436
14	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Villa Lobos, nº 67, Carazinho - Vacaria - I	https://www.emporioimobiliario.com.br/vacaria/imovel/sala-comercial/2041
15	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Doutor Atilio Giuriolo, nº 97, Centro - Vac	https://www.emporioimobiliario.com.br/vacaria/imovel/sala-comercial-no-centro-vacaria/4703
16	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	https://bernardovenancioimoveis.com.br/imovel/426/sala-comercial-terrea
17	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rodoviária de Vacaria	https://rossinegociosimobiliarios.com.br/imovel/4024590/sala-comercial-venda-vacaria-rs-petropolis

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
18	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Villa Lobos, nº 67, Carazinho - Vacaria - I	https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/sala-comercial-mobiliada/4093
19	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Três de Dezembro, nº 189, Santa Terezi	https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/escritorio-modernizado-no-centro/4422
20	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria - RS	https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/sala-comercial/4104
21	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Silveira Martins, Centro - Vacaria / RS	https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-ponto-comercial-em-vacaria/sala-comercial/364
22	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Julio de Castilhos, Centro - Vacaria / RS	https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-salas-aereas-em-vacaria/sala-comercial-no-centro-da-cidade/246
23	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	https://imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/centro/sala/32870839
24	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Centro - Vacaria/RS	https://www.possapp.com/imovel/1466433/sala-comercial-venda-vacaria-rs-centro
25	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	RUA MARECHAL FLORIANO, nº 642, Centro	https://www.tavaresimoveisvacaria.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda/3869
26	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Assis Brasil, 1084	http://www.edriva.com.br/imovel/2253634/sala-comercial-venda-vacaria-rs-kennedy
27	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	EDIFÍCIO FROZZI	http://www.edriva.com.br/imovel/3839750/sala-comercial-venda-vacaria-rs-centro
28	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Martim Luther King, 968	http://www.edriva.com.br/imovel/3080269/sala-comercial-venda-vacaria-rs-petropolis
29	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Campos Sales, 1559	http://www.edriva.com.br/imovel/1950069/sala-comercial-venda-vacaria-rs-altos-da-gloria
30	ALEKSANDRO	Vacaria - RS	Rua Silveira Martins, 30	http://www.edriva.com.br/imovel/2581201/sala-comercial-venda-vacaria-rs-centro

ANEXO III – Modelo de Regressão Linear

Modelo:

SALAS VACARIA – nº 42

Data de Referência:

terça-feira, 5 de maio de 2026

Dados para a projeção de valores:

- Area Construída = 43,71
- Padrão construtivo - CUB = 2.372,35
- Índice Fiscal IBGE 2010 = 3.220,27

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

• Valor Unitário

- Mínimo (23,73%) = 2.314,85
- Médio = 3.034,99
- Máximo (23,73%) = 3.755,13

• Valor Total

- Mínimo = 101.182,19
- Médio = 132.659,51
- Máximo = 164.136,84

• Intervalo Predição

- Mínimo = 71.602,98
- Máximo = 193.716,04
- Mínimo (46,02%) = 1.638,14
- Máximo (46,02%) = 4.431,85

•

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 2.579,74
- RL Máximo = 3.490,24

Relatório Estatístico

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Aleksandro de Carvalho
Modelo:	SALA VACARIA
Data do modelo:	terça-feira, 5 de maio de 2026
Tipologia:	Escritórios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel esta localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo - CUB	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Basico)	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Indice Fiscal IBGE 2010	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos indices fiscais da PGV do município	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area Construída	21,63	170,00	148,37	61,63
Padrão construtivo - CUB	2.354,92	3.782,88	1.427,96	3.039,50
Indice Fiscal IBGE 2010	1.069,78	3.220,27	2.150,49	2.300,35
Valor unitário	1.500,00	9.715,91	8.215,91	5.741,21

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9436333 / 0.9436333
Coeficiente de determinação:	0.8904438
Fisher - Snedecor:	37.93
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	90107058.314	3	30035686.105	37.929
Não Explicada	11086372.184	14	791883.727	
Total	101193430.498	17		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $+30006.58635 - 61.68563369 * \text{Area Construída} - 53721928.68 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB} - 5249969.261 / \text{Índice Fiscal IBGE 2010}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	x	-8.14	0.00
Padrão construtivo - CUB	1/x	-9.48	0.00
Índice Fiscal IBGE 2010	1/x	-3.86	0.17
Valor unitário	y	13.01	0.00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0.00	-0.56	-0.13	-0.26
Padrão construtivo - CUB	x2	-0.56	0.00	0.07	-0.55
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	-0.13	0.07	0.00	-0.30
Valor unitário	y	-0.26	-0.55	-0.30	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0.00	0.93	0.68	0.91
Padrão construtivo - CUB	x2	0.93	0.00	0.67	0.93
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	0.68	0.67	0.00	0.72
Valor unitário	y	0.91	0.93	0.72	0.00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	7.440,48	8.156,07	-715,59	-9,6175%	-0,804142	0,04588300
4	1.500,00	1.915,68	-415,68	-27,7117%	-0,467115	0,03507100
6	5.362,90	6.541,19	-1.178,29	-21,9712%	-1,324106	0,03177100
7	2.517,50	2.216,96	300,54	11,9379%	0,337728	0,01340600
8	7.125,00	7.213,19	-88,19	-1,2378%	-0,099108	0,00024400
9	9.500,00	8.938,75	561,25	5,9079%	0,630703	0,03051600
10	5.922,66	5.654,08	268,58	4,5348%	0,301820	0,00554800
14	6.171,94	7.089,82	-917,88	-14,8719%	-1,031470	0,02534400
15	4.145,45	2.650,40	1.495,05	36,0649%	1,680066	0,25850900
16	4.275,00	5.586,47	-1.311,47	-30,6776%	-1,473760	0,13966900
17	1.875,00	2.244,68	-369,68	-19,7164%	-0,415431	0,02235100
18	7.881,33	7.251,49	629,84	7,9915%	0,707781	0,01317200
19	9.715,91	8.200,16	1.515,75	15,6007%	1,703318	0,12066900
20	6.138,46	6.572,73	-434,27	-7,0746%	-0,488011	0,00448800
21	4.191,18	3.688,41	502,77	11,9959%	0,564988	0,46344100
22	6.531,25	6.656,78	-125,53	-1,9219%	-0,141059	0,04324300
25	8.655,63	8.065,73	589,90	6,8152%	0,662897	0,02338900
26	4.392,05	4.699,15	-307,10	-6,9921%	-0,345098	0,00756200

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

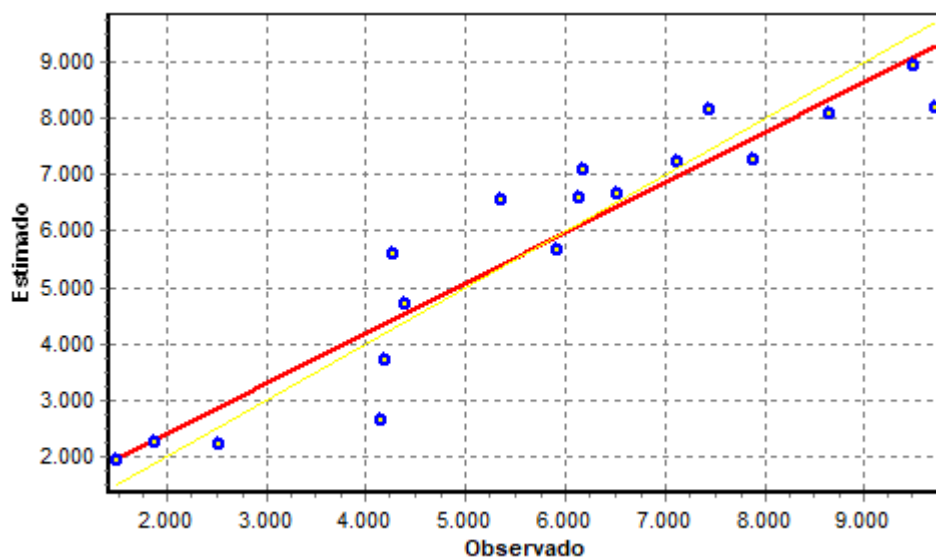
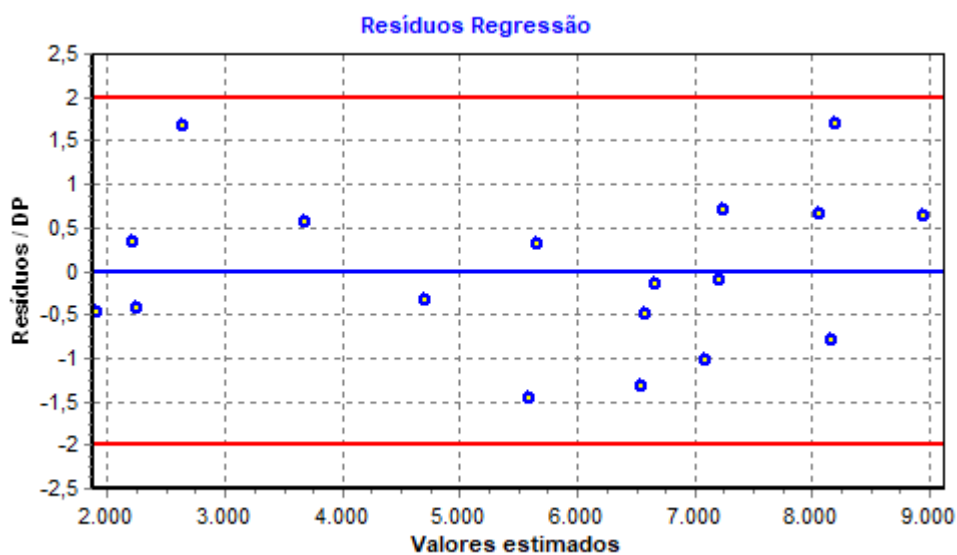
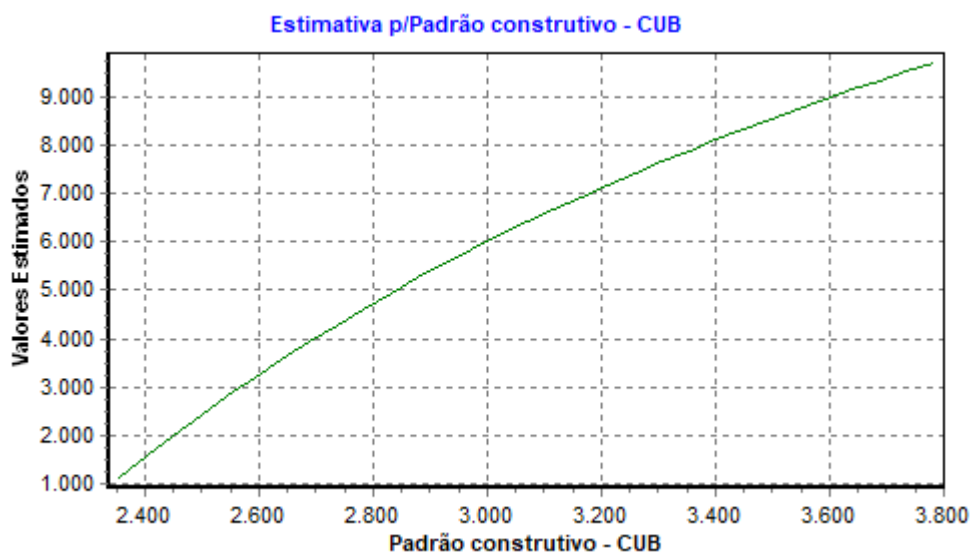
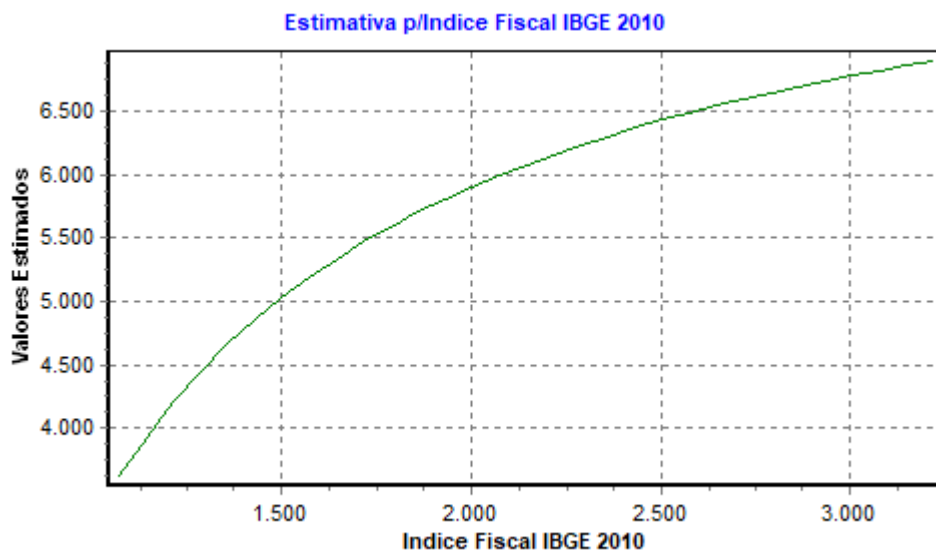


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



13) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

1. Grau de fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

2. Grau de Precisão

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

ANEXO V – Documentação do Imóvel Avaliando



CARVALHO LIRA ENGENHARIA LTDA

CONSULTORIA E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



SERVIÇO NOTARIAL

Tabelionato de Vacaria

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Outorgante(s) ANTONIO CARLOS PACHECO SUA MULHER E OUTROS

Outorgado(s) CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA
DO RIO GRANDE DO SUL - CREA - RS

Lavrada em 29 de janeiro de 1999.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVENTIA NOTARIAL
COMPRAS E VENDAS COMARCA DE VACARIA

TRASLADO

Número de Ordem no Livro: 016 Número Corrido: 47.164

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA
E VENDA

de imóveis urbanos que outorgam ANTONIO CARLOS PACHECO e outros em favor de CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA - RS, na declarada forma adiante. **SAIBAM QUANTOS** esta pública escritura virem, que aos vinte e nove (29) dias do mês de janeiro do ano de mil novecentos e noventa e nove (1999), nesta cidade de Vacaria, Estado do Rio Grande do Sul, nesta Serventia Notarial, perante mim, STELLA MARIS DOS SANTOS PEÑA MUJICA, Tabeliã Designada, compareceram partes entre si justas e contratadas, de um lado, como outorgantes vendedores, ANTONIO CARLOS PACHECO, arquiteto, portador da Carteira de Identidade nº 9000688281, expedida pela SSP/RS em 11.10.74, inscrito no CIC sob nº 219.641.730-00, filho de José de Lemos Pacheco e de Carolina de Jesus Kuze Pacheco e, sua mulher VERA MARIA ADAMES PACHECO, arquiteta, portadora da Carteira de Identidade nº 1006185076, expedida pela SSP/RS em 06.11.84, inscrita no CIC sob nº 318.561.360-00, filha de Adão Scheleder Adames e de Ilse Kuhn Adames, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Avenida Antonio Ribeiro Branco, nº 520, nesta cidade; e PEDRINHO MOLON, construtor, portador da Carteira de Identidade nº 9010680156, expedida pela SSP/RS, inscrito no CIC sob nº 115.141.830-72, filho de Remi Molon e de Natalia Zucco e, sua mulher INES PEROZZO MOLON, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 1011454351, expedida pela SSP/RS em 05.12.77, inscrita no CIC sob nº 781.458.990-87, filha de Francisco Perozzo e de Catarina Malagutti Perozzo, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente a Lei 6515/77, residentes e domiciliados na rua Tomé de Souza, nº 891, nesta cidade, os quais declaram, sob as penas da Lei: a)- em relação as unidades ora vendidas não existem débitos para com o condomínio até a presente

data; b) não existir em trâmite ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas aos imóveis objetos desta escritura; e, c) não estarem sujeitos a exibir qualquer certidão negativa de débito para com a Previdência Social - INSS e FINSOCIAL (Dec. nº 356, de 09.12.91 e Lei Complementar nº 70, de 30.12.91), por não serem empregadores ou segurados obrigados a tal; de outro lado, como outorgado comprador CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA - RS, inscrita no CGC sob nº 92.695.790/0001-95, pessoa jurídica de Direito Público, órgão de fiscalização profissional, de acordo com o da Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, com sede na rua Guilherme Alves, nº 1010, cidade de Porto Alegre, neste Estado, representada neste ato por seu procurador **FABIO SALGADO PACHECO**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB - RS nº 30.886 e no CIC sob nº 617.897.710-72, casado, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, neste Estado, conforme procuração lavrada nas notas do 2º Tabelionato da Comarca de Cachoeira do Sul, neste Estado, à folhas quatro (4) do Livro 130, em dezoito (18) do corrente, a qual fica arquivada e se acha registrada no Livro 53 de Registro de Procurações e Autorizações Judiciais, deste Ofício à folhas cento e setenta e três (173), sob nº 6353/99, juridicamente capazes, os presentes identificados como os próprios de que trato pelos documentos exibidos, via dos quais os identifiquei. Pelos outorgantes vendedores, me foi dito que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, vendem ao outorgado comprador, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou hipotecas, os imóveis de sua propriedade, a seguir descritos: 1) - **SALA 41** localizada no 4º pavimento, lado sul do Edifício "San Diego", frente para a rua Silveira Martins, nº 199, bairro Centro, nesta cidade, com área global de quarenta e nove metros, vinte e cinco decímetros e um centímetro quadrado (49,2501m²), área privativa de quarenta e três metros, setenta e um decímetros e vinte e cinco centímetros quadrados (43,7125m²), área de uso comum de cinco metros,

Handwritten signature in blue ink, likely reading "F. Salgado Pacheco".



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVENTIA NOTARIAL
COMPRA E VENDA COMARCA DE VACARIA

Maui

TRASLADO

cinquenta e três decímetros e setenta e seis centímetros quadrados ($5,5376m^2$) e fração ideal de onze metros, noventa e nove decímetros e setenta e quatro centímetros quadrados ($11,9974m^2$) no terreno urbano, com a área de cento e sete metros e sessenta decímetros quadrados ($107,60m^2$), sito nesta cidade, no bairro Centro, no quarteirão formado pelas ruas Silveira Martins, Marechal Floriano, Borges de Medeiros e Pinheiro Machado, confrontando, à frente, com a rua Silveira Martins, por onde mede seis metros e cinquenta centímetros ($6,50m$); lateral direita, com o lote da Construtora Carindeise Ltda, por onde mede dezesseis metros e setecentos e nove milímetros ($16,709m$), lateral esquerda, com terreno de Antonio Carlos Zarpelon Machado e Eclair Dumoncel da Rosa por onde mede dezesseis metros e quarenta centímetros ($16,40m$); e, aos fundos, com parte do lote de Carlos Eduardo de Azambuja Boamar, por onde mede seis metros e quinhentos e sete milímetros ($6,507m$), Matriculado sob n.º 27.576, folhas um (1) do Livro 02, do Registro de Imóveis desta Comarca, no valor de R\$23.500,00 (vinte e três mil e quinhentos reais); e, 2) - SALA 42, localizada no 4.º pavimento do Edifício "San Diego", lado norte, fundos do prédio, na rua Silveira Martins, n.º 199, bairro Centro, nesta cidade, com área global de quarenta e nove metros, vinte e cinco decímetros e um centímetro quadrado ($49,2501m^2$), área privativa de quarenta e três metros, setenta e um decímetros e vinte e cinco centímetros quadrados ($43,7125m^2$), área de uso comum de cinco metros, cinquenta e três decímetros e setenta e seis centímetros quadrados ($5,5376m^2$) e fração ideal de onze metros, noventa e nove decímetros e setenta e quatro centímetros quadrados ($11,9974m^2$), no terreno urbano, com a área de cento e sete metros e sessenta decímetros quadrados ($107,60m^2$), sito nesta cidade, no bairro Centro, no quarteirão formado pelas ruas Silveira Martins, Marechal Floriano, Borges de Medeiros e Pinheiro Machado, confrontando, à frente, com a rua Silveira Martins, por onde mede seis metros

e cinquenta centímetros (6,50m); lateral direita, com o lote da Construtora Carindeise Ltda, por onde mede dezesseis metros e setecentos e nove milímetros (16,709m); lateral esquerda, com terreno de Antonio Carlos Zarpelon Machado e Eclair Dumoncel da Rosa, por onde mede dezesseis metros e quarenta centímetros (16,40m); e, aos fundos, com parte do lote de Carlos Eduardo Azambuja Boamar, por onde mede seis metros e quinhentos e sete milímetros (6,507m), Matriculado sob nº 27.577, folhas um (1) do Livro 02, do Registro de Imóveis desta Comarca, no valor de R\$23.500,00 (vinte e três mil e quinhentos reais). Disseram mais, os outorgantes vendedores, que a presente venda é feita pelo preço certo e ajustado de R\$47.000,00 (quarenta e sete mil reais), que da mesma outorgada compradora já receberam, anteriormente a este ato, em moeda corrente nacional, contada e achada exata, pelo que lhe dão plena e geral quitação, transferindo-lhe, desde já, todo o domínio, posse, direito e ação que tinham no imóvel, ora vendido, obrigando-se, ainda, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, bem como a responder pelos riscos da evicção. Então, pelo outorgado comprador, me foi dito que aceitava esta escritura, nos termos em que se acha redigida. Foram apresentados e ficam arquivados nesta Serventia Notarial, os seguintes documentos: **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Tão-somente para efeitos fiscais, foi atribuído aos imóveis o valor de R\$23.500,00 (vinte e três mil e quinhentos reais) e R\$23.500,00 (vinte e três mil e quinhentos reais), respectivamente, conforme guias informativas e guias de arrecadação nºs 063/99 e 062/99, referente ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, pagas no valor de R\$470,00 (quatrocentos e setenta reais) e R\$470,00 (quatrocentos e setenta reais), em 29 de janeiro de 1999, junto ao órgão arrecadador; DE ÔNUS: Certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas aos imóveis objeto desta escritura e as de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis desta Comarca, em 22 do corrente; MUNICIPAL: Certidão Negativa de débito para

He/aceitei/peço



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVENTIA NOTARIAL
COMPRA E VENDA COMARCA DE VACARIA

TRASLADO

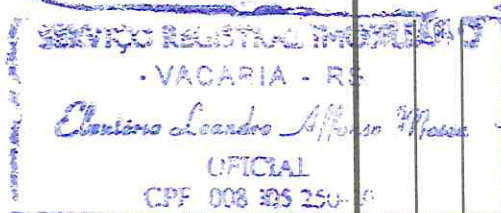
com o fisco municipal: e, LOCALIZAÇÃO: Certidão de Localização dos imóveis objeto desta escritura. Emitida DOI - Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme IN/SRF/017/95, de 27.03.95. E, assim perfeitamente justos e acordes, me pediram e eu lavrei esta escritura em notas, que lhes sendo lida, acharam conforme, aceitam, ratificam, outorgam e assinam. Eu, STELLA MARIS DOS SANTOS PEÑA MUJICA, Tabeliã Designada, fiz digitar e também assino. Emolumentos: R\$134,90 R\$ 134,90 (PP). Certifico que o ato está assinado pelas partes e pela servidora na forma acima mencionada. NADA MAIS CONSTAVA. Traslada nesta data.

Nota n.º 40729

EM TESTEMUNHO DA VERDADE.

VACARIA, 29 DE JANEIRO DE 1999.

STELLA MARIS DOS SANTOS PEÑA MUJICA
Tabeliã Designada



N.º 94275

Pag. 173

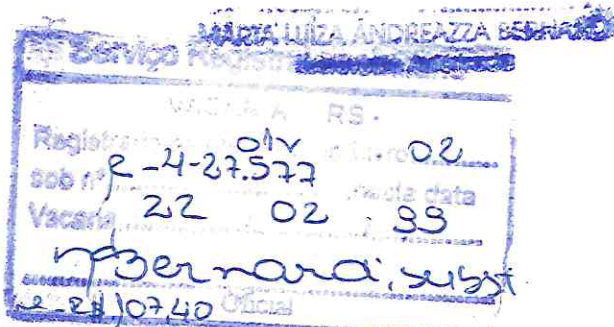
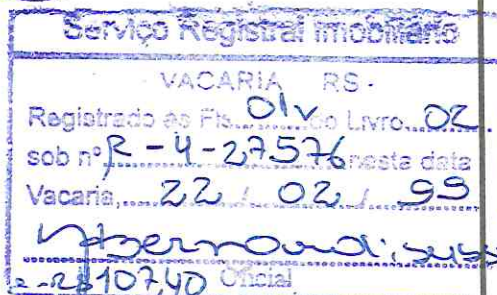
Apr.

Protocolo) - T

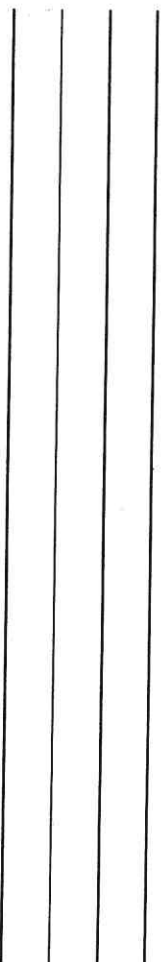
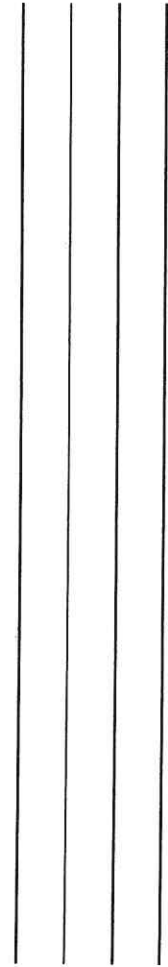
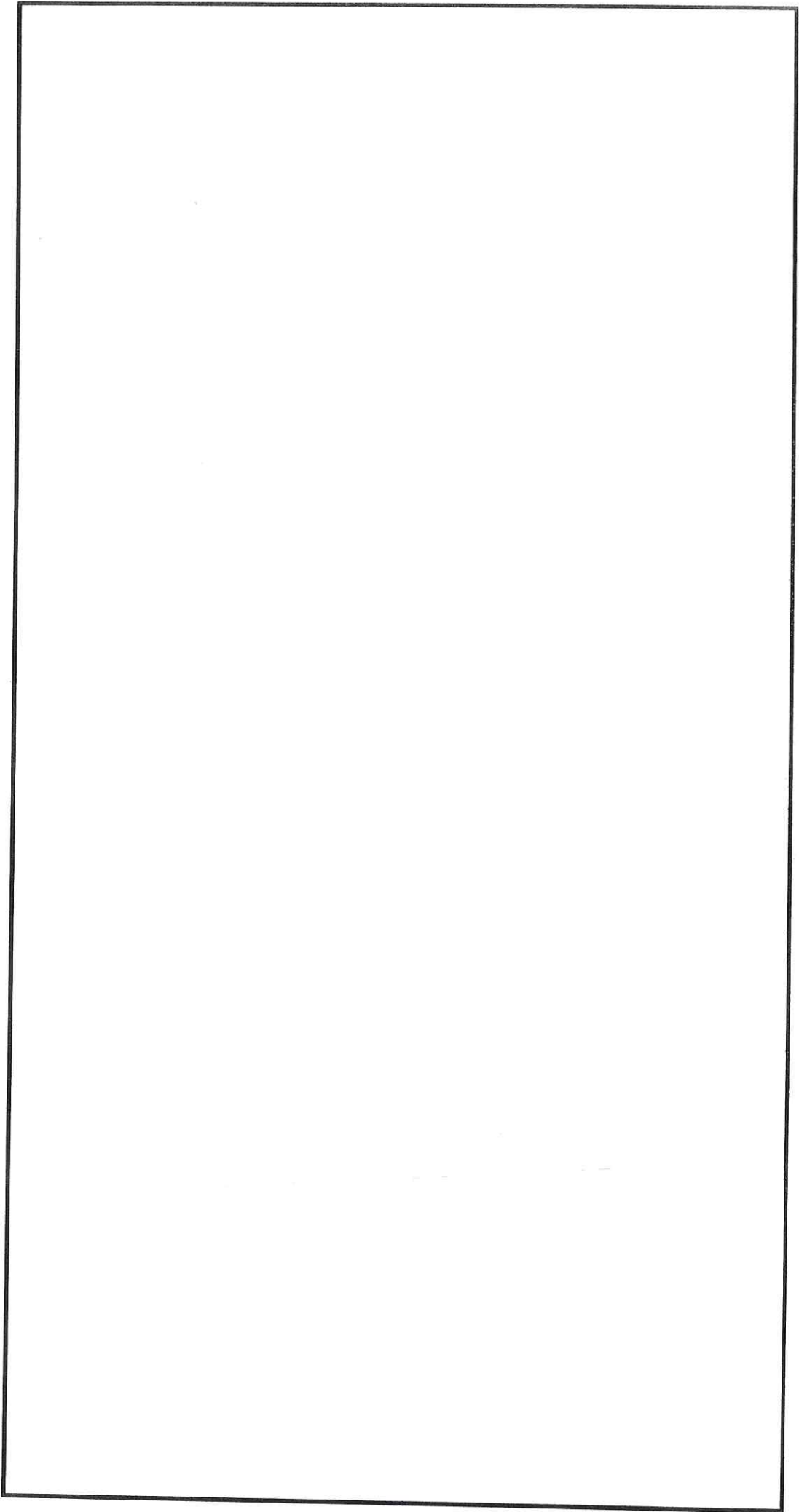
entado em 01 de 02 de 99

upbernarda, subst

OFICIAL



MARTA LUIZA ANDREAZZA BERNARDO



1000

1000

1000



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE VACARIA

CERTIDÃO

Certificamos para os fins necessário que **Antônio Carlos Pacheco e Pedrinho Molon**, possuem cadastrado nesta prefeitura, um imóvel urbano, matriculado sob nº 27.577, fls. 01, Livro 02-Registro Geral, constituído da **Sala 42**, localizada no 4º pavimento do Edifício "San Diego", lado norte, fundos do prédio, na Rua Silveira Martins, nº 199, Bairro Centro, nesta cidade, com área global de **49,2501m²**; área privativa de **43,7125m²**; área de uso comum de **5,5376m²** e fração ideal de **11,9974m²** no terreno urbano com a área de **107,60m²**, sito nesta cidade, no Bairro Centro, no quarteirão formado pelas ruas Silveira Martins, Marechal Floriano, Borges de Medeiros e Pinheiro Machado, confrontando, à frente, com a Rua Silveira Martins, por onde mede 6,50m; lateral direita, com o lote da Construtora Carindeise Ltda, por onde mede 16,709m; lateral esquerda, com terreno de Antônio Carlos Zarpelon Machado e Eclair Dumoncel da Rosa, por onde mede 16,40m; e, aos fundos, com parte do lote de Carlos Eduardo de Azambuja Boamar, por onde mede 6,507m.

Codificação do imóvel: Setor: 001 Quadra: 043 Lote: 255 S/lote: 007

Seção de Cadastro e Lançamentos da Prefeitura Municipal de Vacaria, 22 de Janeiro de 1999.

Prefeitura Municipal de Vacaria
JOSÉ LUIZ DE SA
Depto. - Cadastro e Topografia

TABELIONATO DE NOTAS DE VACARIA
Rua Marechal Floriano, 516 - Centro - Vacaria - RS - CEP 95200-000 - Fone: (054) 231-1329
BEI. STELLA MARIS DOS SANTOS PEÑA MUJICA - TABELIÁ

AUTENTICAÇÃO
AUTENTICO a presente cópia fotostática por ser uma reprodução fiel do original, que me foi apresentado com o qual conferi.
EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Vacaria, 29 de janeiro de 1999
() Stella Maris S. P. Mujica Escrivente: (x) Maria H. Maneguetti
Emolumentos: 1,20 19.45.44 14145



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE VACARIA

CERTIDÃO

Certificamos para os fins necessário que **Antônio Carlos Pacheco e Pedrinho Molon**, possuem cadastrado nesta prefeitura, um imóvel urbano, matriculado sob nº 27.576, fls. 01, Livro 02-Registro Geral, constituído da **Sala 41**, localizada no 4º pavimento, lado sul do Edifício "São Diego", frente para a Rua Silveira Martins, nº 199, Bairro Centro, nesta cidade, com área global de **49,2501m²**; área privativa de **43,7125m²**; área de uso comum de **5,5376m²** e fração ideal de **11,9974m²** no terreno urbano com a área de **107,60m²**, sito nesta cidade, no Bairro Centro, no quarteirão formado pelas ruas Silveira Martins, Marechal Floriano, Borges de Medeiros e Pinheiro Machado, confrontando, à frente, com a Rua Silveira Martins, por onde mede 6,50m; lateral direita, com o lote da Construtora Carindeise Ltda, por onde mede 16,709m; lateral esquerda, com terreno de Antônio Carlos Zarpelon Machado e Eclair Dumoncel da Rosa, por onde mede 16,40m; e, aos fundos, com parte do lote de Carlos Eduardo de Azambuja Boamar, por onde mede 6,507m.

Codificação do imóvel: Setor: 001 Quadra: 043 Lote: 255 S/lote: 006

Seção de Cadastro e Lançamentos da Prefeitura Municipal de Vacaria, 22 de Janeiro de 1999.

Prefeitura Municipal de Vacaria

JOSE LUIZ DE SANTO - Reg. Civil
Depto. - Cadastro e Topografia

TABELIONATO DE NOTAS DE VACARIA
Rua Marechal Floriano, 516 - Centro - Vacaria - RS - CEP 95200-000 - Fone: (054) 231-1329
SEL. STELLA MARIS DOS SANTOS PERA MUJICA - TABELIA

AUTENTICAÇÃO

AUTENTICO a presente cópia fotostática por ser uma reprodução fiel do original, que me foi apresentado com o qual conferi.....

EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Vacaria, 29 de janeiro de 1999

() Stella Maris S. P. Mujica Escrevente: (x) Maria H. Meneguetti

Emolumentos: 1,20 13-45-44 14145

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO CIVIL DE NASCIMENTOS E ÓBITOS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VACARIA
1.º Distrito

CASAMENTO N.º 1.470



Cecilia Catharina Menin Berlato

Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais

CERTIFICO que à folhas 229 do livro número B -4- , foi lançado hoje o assento do matrimônio de Antonio Carlos Pacheco e Vera Maria Kuhn Adames

contraído perante o Juiz de Paz Sr. Edmundo de Moraes Junior e as testemunhas constantes do termo

Ele, nascido em Esmeralda - RS. aos dois de outubro de 1956, profissão estudante residente em esta cidade - filho de José de Lemos Pacheco e Carolina de Jesus Kuze Pacheco, brasileiros, residentes em Lagoa Vermelha e nascidos, respectivamente, a quinze de janeiro de mil novecentos e vinte e oito, e três de agosto de mil novecentos e trinta e dois.

Ela, nascida em esta cidade aos cinco de julho de 1958, profissão estudante residente em esta cidade - filha de Adão Scheleder Adames e Ilse Kuhn Adames, brasileiros, residentes nesta cidade e nascidos, esta a vinte e um de outubro de mil novecentos e trinta e três e aquele a dezesseis de janeiro de mil novecentos e vinte e nove.

A nubente após o casamento assinará: Vera Maria Adames Pacheco.

Foram apresentados os documentos a que se refere o art. 180, ns. 1, 2, 4, do código civil.

Observações O regime é o da comunhão universal de bens.

O referido é verdade e dou fé.

Vacaria, 05 de julho de 1980.

Cecilia Catharina Menin Berlato

Oficial

TABELIONATO DE NOTAS DE VACARIA
Rua Marechal Floriano, 516 - Centro - Vacaria - RS - CEP 95200-000 - Fone: (054) 231-1329
DEL. STELLA MARIS DOS SANTOS PEÑA MUJICA - TABELIÁ

AUTENTICAÇÃO

AUTENTICO a presente cópia fotostática por ser uma reprodução fiel do original, que me foi apresentado com o qual conferi.....

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

Vacaria, 29 de janeiro de 1999

() Stella Maris S. P. Mujica Escrevente: (x) Maria H. Meneguetti

Emolumentos: 1,20 14:15:06 13457



Vacaria, 08 de dezembro

de 19 97

FLS.

01

MATRÍCULA

27.577

SALA 42, localizada no 4º pavimento do Edifício "San Diego", lado norte, fundos do prédio, na rua Silveira Martins, nº199, Bairro Centro, nesta cidade, com área global de 49,2501m², área privativa de 43,7125m², área de uso comum de 5,5376m² e fração ideal de 11,9974m² no terreno urbano, com a área de 107,60m² (cento e sete metros quadrados e sessenta decímetros), sito nesta cidade, no Bairro Centro, 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 6,50m; lateral direita com o lote da Construtora Carindoise Ltda, por onde mede 16,709m, lateral esquerda com terreno de Antonio Carlos Zarpelon Machado e Eclair Dumoncel da Rosa, por onde mede 16,40m; e, aos fundos com parte do lote de Carlos Eduardo de Azambuja Doamar, por onde mede 6,507m. PROPRIETÁRIOS: ANTONIO CARLOS PACHECO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens, com Vera Maria Adames Pacheco, arquiteto, residente e domiciliado nesta cidade, CPF nº219.641.730-00, ela do lar; e PEDRINHO MOLON, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com Inês Perazzo Molon, pedreiro, residente e domiciliado nesta cidade, CPF nº115.141.830-72, ela do lar. PROCEDÊNCIA: R-3-23.385, fls.01 a 02, livro 02 do Registro Geral. Protoc.: 89.538 de 05.12.97. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 08 de dezembro de 1.997. O Oficial: *[assinatura]* e-R\$4,60(MEK)

AV - 1 - 27.577 - De conformidade com o que dispõe o artigo 2º § 3º alíneas "a" a "m" da Lei Federal nº4.591, de 16.12.1.964, procedeu-se no Livro 03 do Registro Auxiliar, sob o nº22.787 em 08 de dezembro de 1.997, o Registro da Convenção Condominial do Edifício "San Diego". Protoc.: 89.539 de 05.12.97. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 08 de dezembro de 1.997. O Oficial: *[assinatura]* e-R\$2,10(MEK)

AV - 2 - 27.577 - De conformidade com Requerimento, datado de 29 de janeiro de 1998 e Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada nas notas do tabelionato local em 02 de maio de 1980, no Livro nº 24, fls. 29 a 30, registrada neste cartório em 30 de outubro de 1992, no Livro 03 do Registro Auxiliar, fls. 01, sob o nº 20.723, Antonio Carlos Pacheco e sua mulher Vera Maria Adames Pacheco pactuaram o regime da comunhão universal de bens. Protoc.: 94.395, de 19.02.99. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 22 de fevereiro de 1999. O Oficial: *[assinatura]* e-R\$9,40(SMB)

(continua no verso)

MARTA LUIZA ANDREAZZA BEZERRA
Escritório Auxiliar



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VACARIA - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	27.577

AV - 3 - 27.577 - De conformidade com Requerimento, datado de 29 de janeiro de 1998 e Certidão de Casamento nº 2.342, fls. 267, Livro nº B-12, datada de 10 de novembro de 1973, passada pelo Registro Civil do município de São Marcos(RS), arquivados em cartório, Pedrinho Molon e Inês Perozzo Molon casaram-se pelo regime da comunhão universal de bens. Protoc.: 94.395, de 19.02.99. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 22 de fevereiro de 1999. O Oficial: e-R\$9,40(SMB)

R - 4 - 27.577 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do tabelionato local em 29 de janeiro de 1999, no Livro nº 296-A, fls. 022 a 024, o imóvel constante da presente matrícula foi transmitido por ANTONIO CARLOS PACHECO, arquiteto, CPF nº 219.641.730-00, e sua mulher VERA MARIA ADMAES PACHECO, arquiteta, CPF nº 318.561.360-00, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade; e PEDRINHO MOLON, construtor CPF nº 115.141.830-72, e sua mulher INES PEROZZO MOLON, do lar, CPF nº 781.458.990-87, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, a CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA - RS, inscrita no CGC nº 92.695.790/0001-95, pessoa jurídica de Direito Público, órgão de fiscalização profissional, de acordo com o da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, com sede na Rua Guilherme Alves, nº 1010, cidade de Porto Alegre, neste Estado, pelo valor de R\$23.500,00(vinte e três mil e quinhentos reais). Protoc.: 94.275, de 01.02.99. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 22 de fevereiro de 1999. O Oficial: e-R\$107,40(SMB)



(continua à folhas)



Vacaria, 08 de dezembro de 1997

FLS.

01

MATRÍCULA

27.576

SALA 41, localizada no 4º pavimento, lado sul, do Edifício "San Diego", frente para rua Silveira Martins, nº199, Bairro Centro, nesta cidade, com área global de 49,2501m², área privativa de 43,7125m², área de uso comum de 5,5376m² e fração ideal de 11,9974m² no terreno urbano, com a área de 107,60m² (cento e sete metros quadrados e sessenta decímetros), sito nesta cidade, no Bairro Centro, no quarteirão formado pelas ruas Silveira Martins, Marechal Floriano, Borges de Medeiros e Pinheiro Machado, confrontando, à frente, com a rua Silveira Martins, por onde mede 6,50m; lateral direita com o lote da Construtora Carindeise Ltda, por onde mede 16,709m, lateral esquerda, com terreno de Antonio Carlos Zarpelon Machado e Eclair Dumoncel da Rosa por onde mede 16,40m; e, aos fundos com parte do lote de Carlos Eduardo de Azambuja Boamar, por onde mede 6,507m. PROPRIETÁRIOS: ANTONIO CARLOS PACHECO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens, com Vera Maria Adames Pacheco, arquiteto, residente e domiciliado nesta cidade, CPF nº219.641.730-00, ela do lar; e PEDRINHO MOLON, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com Ines Perozzo Molon, pedreiro, residente e domiciliado nesta cidade, CPF nº115.141.330-72, ela do lar. PROCEDÊNCIA: R-3-23.385, fls.01 a 02, Livro 02 do Registro Geral. Protoc.: 89.538 de 05.12.97. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 08 de dezembro de 1.997. O Oficial: e-R\$4,60(MEK)

AV - 1 - 27.576 - De conformidade com o que dispõe o artigo 9º § 3º alíneas "a" a "m" da Lei Federal nº4.591, de 16.12.1.964, procedeu-se no Livro 03 do Registro Auxiliar, sob o nº22.787 em 08 de dezembro de 1.997, o Registro da Convenção Condominial do Edifício "San Diego". Protoc.: 89.539 de 05.12.97. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 08 de dezembro de 1.997. O Oficial: e-R\$9,10(MEK)

AV - 2 - 27.576 - De conformidade com Requerimento, datado de 29 de janeiro de 1998 e Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada nas notas do tabelionato local em 02 de maio de 1980, no Livro nº 24, fls. 29 a 30, registrada neste cartório em 30 de outubro de 1992, no Livro 03 do Registro Auxiliar, fls. 01, sob o nº 20.723, Antonio Carlos Pacheco e sua mulher Vera Maria Adames Pacheco pactuaram o regime da comunhão universal de bens. Protoc.: 94.395, de 19.02.99. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 22 de fevereiro de 1999. O Oficial: Bernarda, subst. e-R\$9,40(SMB)

AV - 3 - 27.576 - De conformidade com Requerimento, dtado de 29 de ja

(continua no verso)



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VACARIA - RS

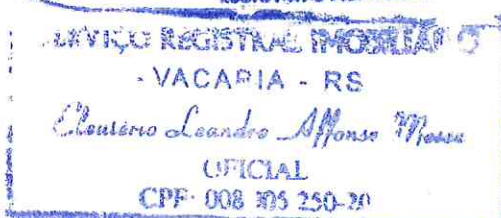
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	27.576

neiro de 1998 e Certidão de Casamento nº 2.342, fls. 267, Livro nº B-12, datada de 10 de novembro de 1973, passada pelo Registro Civil do município de São Marcos(RS), arquivados em cartório, Pedrinho Molon e Inês Perozzo Molon casaram-se pelo regime da comunhão universal de bens. Protoc.: 94.395, de 19.02.99. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 22 de fevereiro de 1999. O Oficial: *bernarda* e-R\$9,40(SMB)

R - 4 - 27.576 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do tabelionato local em 29 de janeiro de 1999, no Livro nº 296-A, fls. 022 a 024, o imóvel constante da presente matrícula foi transmitido por ANTONIO CARLOS PACHECO, arquiteto, CPF nº 219.641.730-00, e sua mulher VERA MARIA ADAMES PACHECO, arquiteta, CPF nº 318.561.360-00, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade; e PEDRINHO MOLON, construtor, CPF nº 115.141.830-72, e sua mulher INES PEROZZO MOLON, do lar, CPF nº 781.458.990-87, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, a CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA - RS, inscrita no CGC sob nº 92.695.790/0001-95, pessoa jurídica de Direito Público, órgão de fiscalização profissional, de acordo com o da Lei nº 5.194, de 24.12.1966, com sede na Rua Guilherme Alves, nº 1010, na cidade Porto Alegre, neste Estado, pelo valor de R\$23.500,00(vinte e três mil e quinhentos reais). Protoc. 94.275, de 01.02.99. O referido é verdade e dou fé. Vacaria, 22 de fevereiro de 1999. O Oficial: *bernarda* e-R\$107,40(SMB)

MARIA LUIZA ANDREAZZA BERNARDES
Escritorinha Autenticada



(continua à folhas)



MUNICIPIO DE VACARIA
GUIA DE RECOLHIMENTO
DE DIVIDA DO ANO E ATIVA

Nr. 3485 /2025

DATA DE EMISSAO:06/03/2025

Contribuinte:CREA - RS
Responsavel:
Tipo de Imposto: Predial

Cadastro: 26912000
CGC/CPF: 92.695.790/0001-95

Endereco do Imovel: Rua SILVEIRA MARTINS
Endereco de Correspondencia: SILVEIRA MARTINS

199
, 199

Bairro...:CENTRO

Quadra:0043 Lote:0255

T	Div	S	Ano	Par	Vencimento	Vlr.Parc.	Juros	Multa	Correcao	Desconto	VlrCorrig
1	1	1	2024	1	10/04/2024	33,22	3,83	3,48	1,62	0,00	42,15
1	1	1	2024	2	10/05/2024	33,22	3,48	3,48	1,62	0,00	41,80
1	1	1	2024	3	10/06/2024	33,22	3,14	3,48	1,62	0,00	41,46
1	1	1	2024	4	10/07/2024	33,22	2,79	3,48	1,62	0,00	41,11
1	1	1	2024	5	12/08/2024	33,22	2,44	3,48	1,62	0,00	40,76
1	1	1	2024	6	10/09/2024	33,22	2,09	3,48	1,62	0,00	40,41
1	1	1	2024	7	10/10/2024	33,22	1,74	3,48	1,62	0,00	40,06
1	1	1	2024	8	11/11/2024	33,24	1,39	3,49	1,62	0,00	39,74

Total de Desconto: 0,00
Total de Juros R\$: 20,90
Total da Multa R\$: 27,85
Total da Corr. R\$: 12,96
Total Recolher R\$: 327,49 ate: 27/03/2025



GUIA DE RECOLHIMENTO
DE DIVIDA DO ANO E ATIVA
Nr. 3485 /2025

Contribuinte:CREA - RS
Tipo de Imposto: Predial

Cadastro: 26912000

CGC/CPF: 92.695.790/0001-95

Endereco do Imovel: Rua SILVEIRA MARTINS
Endereco de Correspondencia: SILVEIRA MARTINS

, 199
, 199

Responsavel:

Total Recolher R\$: 327,49 ate: 27/03/2025

Valores expressos em REAIS.

VALIDA SOMENTE COM AUTENTICACAO MECANICA

81620000003-1 27494685202-8 50327000000-6 00034850959-7



ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)



Tipo: MÚLTIPLA MENSAL
Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: SP70615353
RNP: 2619136474
Empresa: NENHUMA EMPRESA
Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO
Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.Reg.:

Contratante

Nome: (ART Múltipla)
Endereço:
Cidade:
Bairro:
Telefone:
E-mail:
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF:

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:
Endereço da Obra/Serviço:
Cidade: INDETERMINADO
Bairro:
Finalidade: COMERCIAL
Vlr Contrato(R\$): 0,00
Data Início: 01/05/2026
Prev.Fim: 31/05/2026
CPF/CNPJ:
CEP: 0
UF: ID
Honorários(R\$): 0,00
Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	10,00	UN
Vistoria	Bens Imóveis	10,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 07/05/2026

Local e Data

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ALEKSANDRO DE CARVALHO

Profissional

De acordo

ART MULTIPLA

Contratante

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



Contratado

Nr.Carteira: SP70615353	Profissional: ALEKSANDRO DE CARVALHO	E-mail: aleksandro.eng@gmail.com
Nr.RNP: 2619136474	Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.: 0

Contratante

Nome: (ART Múltipla)	E-mail:	
Endereço:	Telefone:	CPF/CNPJ:
Cidade:	Bairro:	CEP: 0 UF:

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

Contratante: CREA-RS CNPJ/CPF:92695790000195
Endereço: SÃO LUÍS,77-SANTANA-90620170-Porto Alegre
Início: 07/01/2026 Término: 10/05/2026 N° Contrato: 000010785-7R\$ 3 Valor contrato(R\$): 3.050,00

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima Profissional	De acordo Contratante
-------------------------------------	---	---