



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EDITAL Nº SEI-LEILÃO 02/2025/2025 - CRMRS/PRE/GER/COMP

CONSELHO REGIONAL DE MEDICIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EDITAL DE LEILÃO 02/2025

PROCESSO 127/2025

DATA: 11/08/2025

HORÁRIO: 14:00 horas (horário de Brasília/DF)

LOCAL: www.fernandaleiloes.lel.br

CRITÉRIO DE JULGAMENTO: Maior lance

O Conselho Regional de Medicina do Estado do Rio Grande do Sul, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 91.335.315/0001-45, com sede na Rua Bernardo Pires, nº 415, Porto Alegre/RS, neste ato representado por seu Presidente, Eduardo Neubarth Trindade, torna público, para conhecimento dos interessados, que o Conselho realizará licitação na modalidade **LEILÃO PÚBLICO ONLINE**, tipo **MAIOR LANCE/OFERTA**, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e Decreto 11.461/2023, aplicando-se, subsidiariamente, outras normas aplicáveis ao objeto deste certame e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

1. DO OBJETO

1.1. É objeto da presente licitação a alienação dos seguintes imóveis, conforme descrição abaixo:

ITEM	TIPO DE IMÓVEL	ENDEREÇO DO IMÓVEL	DESCRIÇÃO	MATRÍCULA	LANCE INICIAL
------	----------------	--------------------	-----------	-----------	---------------

1	Sala Comercial	Rua Gen. Vasco Alves, nº 431/402 - Centro - Alegrete/RS	[...] O CONJUNTO nº 402 do Edifício CENTRO PROFISSIONAL SÃO MANOEL, situado nesta cidade, na rua General Vasco Alves, nº 431, no quarteirão formado pelas ruas General Vasco Alves, An-dradas, Barão do Cerro Largo e Avenida Dr. Lauro Dorneles, no alinhamento predial, localizado terceiro andar ou quarto pavimento, na parte dos fundos do edifício e à esquerda do elevador olhando este de frente, com área útil e privativa de 45,27mq; área de uso comum de 17,73mq. e área total de 63,00mq., correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,113519 no terreno e nas coisas de uso comum do edifício, integrante do prédio comercial denominado Centro Profissional São Manoel, composto de pavimento térreo e seis pavimentos tipos, [...].	Matrícula nº 18.313	R\$ 188.100,00
2	Sala Comercial	Av. Presidente Vargas, nº 2135/503 - Centro - Santa Maria/RS	[...] SALA 503, localizada no quinto andar do Edifício Condomínio Centro Profissional Presidente Vargas, situado na zona urbana desta cidade na Avenida Presidente Vargas, sob nº 2135, sala essa com a área privativa de 44,4m2, área total de 54,24957m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,023852 no terreno e nas coisas de uso comum [...].	Matrícula nº 78.048	R\$ 238.500,00
3	Terreno Urbano	Rua Três de Outubro, nº 256/202 - Centro - Santo Ângelo/RS	[...] Um terreno urbano, que é o lote nº 06, da quadra nº 49, de centro, de forma retangular com a área de 549,00 metros quadrados, medindo 18,30 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, situado no lado par da Rua 3 de Outubro, distante 30,20 metros da esquina com a Rua Antunes Ribas, setor 02, nesta cidade, com as seguintes confrontações: ao Norte, com parte do lote nº 03, de Noroeste - Projetos e Construções Ltda; ao Sul, com a Rua 3 de Outubro; ao Leste, com o lote nº 04, de Francisco Juska e com o lote nº 05, de José Edson Tonetto; e, ao Oeste, com o lote nº 07, de Rodney e Sara Sales Nogueira.	Matrícula nº 29.445	R\$ 142.200,00

1.2. A descrição física dos bens à venda não é completa nem técnica, prevalecendo o estado real em que se encontram no ato do leilão. As fotos disponíveis no site do leiloeiro, em folders/panfletos ou em qualquer meio de publicidade são meramente ilustrativas e, em nenhuma hipótese, têm efeito vinculante. Não serão consideradas nem aceitas reclamações do arrematante que adquirir qualquer lote com base em fotos que possuem caráter meramente ilustrativo.

2. VISITAÇÃO DOS BENS

2.1. Os bens serão leiloados no estado em que se encontram.

2.2. As fotos e descrições dos bens que serão leiloados estão disponíveis no portal www.fernandaleiloes.lél.br, sem prejuízo da exposição presencial. 2.3. É importante

destacar que as fotos exibidas no site são meramente ilustrativas e não devem ser usadas como parâmetro para avaliar o estado dos bens.2.4. Reclamações posteriores à arrematação não serão aceitas, assim como não serão aceitas desistências.

3. PARTICIPAÇÕES

3.1. É vedada a participação no leilão de funcionários do Conselho Regional de Medicina do Estado do Rio Grande do Sul (CREMERS), direta ou indiretamente, na aquisição dos bens objeto do presente Edital.

3.2. Também é proibida a participação de seus cônjuges, companheiros e parentes consanguíneos ou afins, até o terceiro grau.

3.3. Não poderão participar do leilão pessoas físicas ou jurídicas que estejam em situação de impedimento para licitar ou contratar com a Administração Pública, conforme disposto na Lei nº 14.133/2021, e aqueles que tenham, em relação ao objeto do leilão, vínculo com o CREMERS que possa configurar conflito de interesse.

3.4. Os interessados em participar do leilão deverão cadastrar-se previamente (até 24 horas antes do leilão) no portal www.fernandaleiloes.lel.br.

3.5. O CPF/CNPJ deve estar em situação regular junto à Receita Federal e com o endereço atualizado ou em processo de atualização na Receita Federal.

3.6. A liberação do cadastro para a participação no leilão será efetivada somente após a conferência dos dados preenchidos e dos documentos comprobatórios anexados.

3.7. A www.fernandaleiloes.lel.br realizará as avaliações para a aprovação dos cadastros solicitados, a seu exclusivo critério e parâmetros, e caberá à www.fernandaleiloes.lel.br e/ou ao Comitente Vendedor a decisão de aprovação ou não para acesso ao leilão, sem que isso implique em direito algum ao solicitante do cadastro.

3.8. É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante.

3.9. Não cabem ao Conselho Regional de Medicina do Estado do Rio Grande do Sul ou ao leiloeiro a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, mesmo que por terceiros.

3.10. O leiloeiro não se responsabiliza por eventuais danos ou prejuízos que os usuários do sistema online possam ter em razão de problemas técnicos, operacionais ou falhas na conexão, gerados por fatores alheios ao nosso controle, que possam ocorrer e impedir a participação no leilão, tendo em vista que os serviços de Internet são fornecidos por terceiros.

3.11. Toda a regularização de documentos, ônus de transferência, taxas, impostos e traslado dos bens corre por conta do arrematante, bem como quaisquer outras despesas que eventualmente recaiam sobre o bem/objeto.

3.12. No caso de imóveis, o arrematante deverá providenciar todas as regularizações necessárias junto aos órgãos competentes e assumir todas as despesas relacionadas à transferência e regularização do imóvel.

4. DA OFERTA DE LANCE

4.1. Lances Online - Quem pretender arrematar os bens deverá ofertar lances pela internet através do site www.fernandaleiloes.lel.br, devendo, para tanto, efetuar o cadastramento prévio em até 24 horas antes do leilão.

4.2. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis.

4.3. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

4.4. O usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

4.5. O envio de lances se dará única e exclusivamente através do site www.fernandaleiloes.lel.br, pelos usuários cadastrados, por meio de seu login e senha, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido.

4.6. Lances Automáticos - O usuário poderá programar lances automáticos, de forma que, se outro usuário cobrir seu lance, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele usuário, acrescido de um incremento fixo e pré-determinado, até um limite máximo definido pelo usuário, com o objetivo de garantir que, até o valor estipulado, seu lance será o vencedor.

4.7. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.

4.8. O leiloeiro poderá encerrar a disputa de cada lote a qualquer momento, quando, passados 15 segundos após a segunda batida do martelo virtual para o último lance ofertado, não houver sido inserido nenhum outro lance superior para o lote em disputa no sistema online.

4.9. Os licitantes que estiverem disputando lotes, considerando o delay (atraso) inerente às transmissões ao vivo em plataformas de streaming, devem direcionar toda a sua atenção para a página do leilão.

4.10. O comitente e o leiloeiro não se responsabilizam pelo não recebimento de ofertas online.

4.11. Os lances online serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante.

4.12. Em caso de ocorrências como queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, ocasionadas por eventos naturais ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, não serão cabíveis quaisquer reclamações a respeito.

4.13. O início do recebimento de lances online se dará a partir da disponibilização dos itens na plataforma www.fernandaleiloes.lel.br e o término durante o leilão online, lote a lote, conforme aceitação do leiloeiro.

4.14. O vencedor do leilão será aquele declarado pelo leiloeiro em razão de ter sido oferecido o maior lance sem ser alcançado por outra oferta maior, considerando assim o arrematante do objeto leiloadado.

4.15. Antes de declarar o participante do maior lance como vencedor, o leiloeiro contará compassadamente até três, a fim de constatar a inexistência de outra oferta.

5. DA ENTREGA

5.1. O prazo para retirada dos bens arrematados será de 10 (dez) dias após o pagamento do valor arrematado. Caso o arrematante não retire o bem no prazo estabelecido, perderá o direito ao bem e aos valores pagos.

5.2. A remoção dos bens arrematados será por conta e risco exclusivo do arrematante.

5.3. O bem arrematado somente será entregue mediante a comprovação do pagamento total do lote e da comissão do leiloeiro.

5.4. O arrematante retirará todo o bem arrematado.

5.5. A retirada deverá ocorrer mediante agendamento prévio de 24h pelo e-mail servicos@cremers.org.br.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

No caso dos imóveis:

6.4. Após o leilão, será materializada a ata de leilão, documento com força executiva. Efetuados os pagamentos devidos - arrematação e comissão do leiloeiro - a vendedora terá o prazo de até 30 (trinta) dias para formalizar a transmissão da propriedade do imóvel arrematado, mediante a outorga da escritura pública.

6.5. Todos os custos e encargos, tais como escritura, certidões, laudêmio, quando necessário, tributos federais, estaduais ou municipais, e registros de quaisquer naturezas, correrão exclusivamente por conta do arrematante.

7. DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento deverá ser realizado à vista, via transferência bancária, para o Conselho Regional de Medicina do Estado do Rio Grande do Sul, e a comprovação deverá ser enviada para o e-mail licit05@cremers.org.br no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o arremate, sob pena de cancelamento da venda e multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor arrematado.

7.2. O valor correspondente à comissão referente à arrematação, que será de cinco (5%) por cento, será efetuado direto ao Leiloeiro, através dos dados que serão informados em momento oportuno.

8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. O arrematante declara, ao fazer um lance, que tem pleno conhecimento dos termos deste Edital e aceita integralmente as condições nele estipuladas.

8.2. O leiloeiro não se responsabiliza por eventuais erros de digitação, assim como se reserva o direito de corrigir tais equívocos em tempo hábil, antes ou durante a realização do leilão.

8.3. O CREMERS reserva-se o direito de adiar, suspender ou cancelar o leilão a qualquer tempo, sem que isso gere qualquer direito de indenização ou compensação aos participantes.

8.4. Os casos omissos e situações não previstas neste Edital serão decididos pela Comissão de Patrimônio do CREMERS, ouvida a Assessoria Jurídica, se necessário.

8.5. Fica eleito o Foro da Comarca de Porto Alegre/RS para dirimir eventuais controvérsias decorrentes deste Edital, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

9. ANEXOS

9.1 - ANEXO I - Laudos de Avaliação



Documento assinado eletronicamente por **Marcos Apratto Rigon, Agente de Contratação**, em 17/07/2025, às 14:48, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **2785271** e o código CRC **8CBB9A36**.



Av. Princesa Isabel, 921 - Bairro Bairro
Santana |
CEP 90620-001 | Porto Alegre/RS -
<https://cremers.org.br/>



Referência: Processo SEI nº 24.21.000013561-6 | data de inclusão: 17/07/2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula nº 18.313

Sala Comercial

Rua Vasco Alves, nº 431/402

Centro – Alegrete/RS



Sumário

1. RESPONSABILIDADES E REFERÊNCIAS	4
PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA	4
2. CARACTERIZAÇÃO DO SERVIÇO	6
2.1 TIPO DE SERVIÇO	6
2.2 IDENTIFICAÇÃO DO SERVIÇO	6
2.3 REQUISITOS ESSENCIAIS	6
2.4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	7
3. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO	8
3.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	8
3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.2.1 ASPECTOS GERAIS	8
3.2.2 ASPECTOS FÍSICOS	9
3.2.3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	9
3.2.4 INFRAESTRUTURA URBANA	9
3.2.5 ATIVIDADES EXISTENTES	9
3.2.6 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	10
3.3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	10
3.3.1 LOCALIZAÇÃO	10
3.3.2 UTILIZAÇÃO E VOCAÇÃO	10
3.3.3 ASPECTOS FÍSICOS	10
3.4 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	11
3.4.1 MEMORIAL DESCRITIVO DO CONDOMÍNIO	11
3.4.2 MEMORIAL DESCRITIVO DA UNIDADE	11
3.4.2 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	11
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	14
4.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
4.2 METODOLOGIA DE CÁLCULO	14
4.2.1 MÉTODOS EXISTENTES	14
4.2.2 MÉTODO UTILIZADO	14
4.3 PESQUISA DE DADOS	15
4.4 TRATAMENTO DE DADOS	17

4.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	18
4.5.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	18
4.5.2 GRAU DE PRECISÃO	19
4.6 RESULTADOS OBTIDOS	20
4.6.1 VALOR DE MERCADO	20
5. ENCERRAMENTO	21
ANEXOS	22
ANEXO I – MEMORIAL DE CÁLCULO	23
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	23
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	28
MATRÍCULA Nº 18.313	28
ANEXO III – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	29

1. Responsabilidades e Referências

A **Mercure Engenharia Integrada Ltda.**, na qualidade de seu sócio-diretor e responsável técnico, o Engenheiro Civil Marcelo Scherer Gonçalves, CREA/RS 205.508, cumprindo com o disposto na Lei Federal 5.194 de 21 de dezembro de 1966, resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura e Lei Federal 12.378 de 31 de dezembro de 2010, que determinam, dentre outros, a responsabilidade e exclusiva competência de engenheiros e arquitetos legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (CREA) e de Arquitetura e Urbanismo (CAU), apresenta o presente trabalho, utilizando como referência técnica e consultiva, dentre outros, os documentos apresentados a seguir:

- Decreto Federal nº 81.621/78
- Lei Federal nº 6.766/79
- Lei Federal nº 8.245/91
- Lei Federal nº 9.785/99
- Decreto-Lei nº 9760/46
- ABNT NBR 5.674 Manutenção de Edificações – Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção
- ABNT NBR 12.721 Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínio – Procedimento
- ABNT NBR 13.752 Perícias de Engenharia na Construção Civil
- ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7
- ABNT NBR 15.575 Edificações Habitacionais – Desempenho – Partes 1 a 6
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP
- Glossário de terminologia básica aplicável à engenharia de avaliações e perícias do IBAPE/SP
- Inspeção Predial, a Saúde dos Edifícios, do IBAPE/SP

A empresa segue, também, os procedimentos de excelência recomendados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia em sua Norma Básica para Perícias de Engenharia.

Procedimentos de Excelência

Quanto à capacitação profissional: manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

Quanto à confidencialidade: quando cabível, considerar como confidencial o resultado do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do cliente.

Quanto à propriedade intelectual: jamais reproduzir trabalhos alheios publicados sem a necessária citação. No caso de trabalhos não publicados, obter autorização para reproduzi-lo. Ao reproduzir, fazê-lo sem truncamentos, de modo a expressar corretamente o sentido das teses desenvolvidas.

Quanto ao conflito de interesses: declinar da sua contratação e informar as razões ao cliente, se houver motivo de impedimento ou suspeição em decorrência de conflito de interesse.

Quanto à independência na atuação profissional: assessorar com independência a parte que o contratou, com o objetivo de expressar a realidade.

Quanto à competição por preços: evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais.

Quanto à difusão do conhecimento técnico: evitar esforços na difusão de conhecimentos para a melhor e mais correta compreensão dos aspectos técnicos e assuntos relativos ao exercício profissional. Expressar-se publicamente sobre assuntos técnicos somente quando devidamente capacitado para tal.

Quanto à ética: observar todos os preceitos contidos no Código de Ética do IBAPE/SP, bem como os Códigos dos respectivos Conselhos Profissionais.

2. Caracterização do Serviço

2.1 Tipo de Serviço

De acordo com a Norma Básica para Perícias de Engenharia do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), de 2015, que estabelece diretrizes e requisitos mínimos a serem observados na elaboração das perícias de engenharia, estas são definidas como a atividade técnica realizada com o propósito de averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos. As perícias de engenharia são, ainda, subdivididas em três tipos:

- **Avaliação:** Análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.
- **Exame:** Constatação de fatos ou desenvolvimento de processo analítico fundamentado que permita extrair conclusões acerca de causas e consequências, ainda que no âmbito da probabilidade, tendo por objeto pessoas, semoventes e bens móveis.
- **Vistoria:** Constatação de fatos ou desenvolvimento de processo analítico fundamentado que permita extrair conclusões acerca de causas e consequências, ainda que no âmbito da probabilidade, tendo por objeto bens imóveis.

O presente laudo, documento técnico, elaborado por profissional habilitado, no qual é identificado o valor de um bem, decorre da avaliação do objeto em análise, a partir de vistoria realizada *in loco*.

É recomendado que os laudos devem estar circunscritos ao objeto e que sejam escritos de forma simples e concisa, evitando linguagem excessivamente sintética, prolixa ou técnica, de forma a não dificultar a sua compreensão e conclusão. Sempre que possível, quando da utilização de termos técnicos ou fórmulas matemáticas, explicá-los, esclarecendo o seu significado, função, finalidade etc.

2.2 Identificação do Serviço

Solicitante: Conselho Regional de Medicina do Rio Grande do Sul;

Nº do Serviço: 22055086;

Finalidade: Determinação do valor de mercado de compra e venda;

Objetivo: Elaboração de Laudo de Avaliação para determinação do valor de mercado do imóvel, de acordo com os procedimentos determinados pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens;

Objeto: Sala Comercial;

Endereço: Rua Gen. Vasco Alves, nº 431/402 – Centro – Alegrete/RS;

Data da vistoria: 1 de julho de 2022.

2.3 Requisitos Essenciais

Ainda segundo a Norma do IBAPE/SP, os requisitos a serem observados estão condicionados à abrangência das investigações, à confiabilidade e adequação das informações obtidas, à qualidade das análises técnicas efetuadas e ao grau de subjetividade empregado pelo perito. O nível de detalhamento

e o grau de aprofundamento de uma avaliação estão diretamente relacionados com a natureza, o objetivo e a finalidade do trabalho. Os requisitos essenciais destacados para a elaboração do laudo de avaliação são:

- Levantamento e descrição de todos os elementos que permitam ao avaliador fazer seu estudo e fundamentar sua convicção e conclusão.
- Análise e fundamentação, expostas de forma clara, objetiva, inteligível, devendo contemplar tudo quanto necessário para o perfeito entendimento da matéria, apoiadas em referências técnicas pertinentes, dentre outras: normas técnicas, bibliografia, projetos, especificações, memoriais, regulamentos, manuais, legislação, contratos, cronogramas, orçamentos, pareceres especializados, ensaios, testes e procedimentos técnicos consagrados.
- Quando for cabível, em função do objetivo, natureza e espécie da avaliação, deve-se verificar não conformidades com as prescrições das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT pertinentes, através de inspeção visual, testes e ensaios, quando forem necessários.

Além disso, segundo a Parte 1 da NBR 14.653, o engenheiro de avaliações deve solicitar ao contratante o fornecimento da documentação do imóvel, necessária à realização do trabalho. A Norma diz que:

- É recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do engenheiro de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.
- Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecerem toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o engenheiro de avaliações deverá julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação. Em caso positivo, deverá deixar claramente expressas as ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

No que diz respeito à vistoria, a Norma ressalta que nenhuma avaliação pode ser realizada sem a vistoria do imóvel, exceto em casos excepcionais nos quais o bem avaliando não possa ser acessado, o que deve ser relatado no laudo e caso onde a adoção de situação paradigma é admitida.

2.4 Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Todo o imóvel foi devidamente vistoriado e as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais, com medições efetuadas em campo e confrontadas com a documentação fornecida e imagens de satélite. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

3. Caracterização do Objeto

3.1 Documentação Fornecida

Os seguintes documentos foram fornecidos pelo contratante:

- Matrícula nº 18.313, expedida pelo Registro de Imóveis da comarca de Alegrete/RS;

Cabe ressaltar que a documentação fornecida possui apenas a finalidade de corroborar com as medições realizadas pelo avaliador e aprimorar a descrição do imóvel, não sendo escopo deste trabalho investigar ou tecer juízo sobre sua situação legal ou domínio do imóvel frente aos órgãos pertinentes.

3.2 Caracterização da Região

3.2.1 Aspectos Gerais

Alegrete é um município brasileiro localizado na Região Sudoeste do estado do Rio Grande do Sul, nos campos do Bioma Pampa e do Aquífero Guarani. A distância rodoviária até Porto Alegre, capital administrativa estadual, é de 509 quilômetros. Possui uma população de 73.028 habitantes, de acordo com estimativas de 2020 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Em área territorial, é o maior município do Rio Grande do Sul, da Região Sul e o 186º do Brasil, com mais de 7.800 quilômetros quadrados.

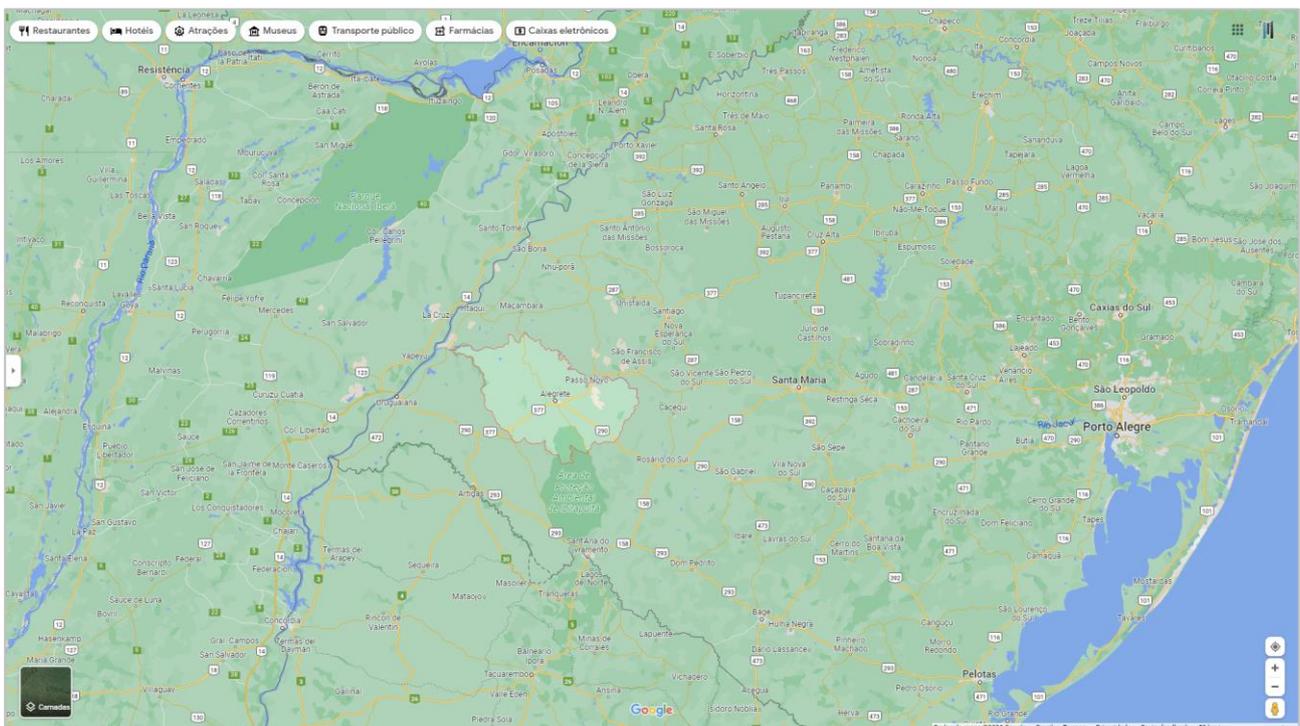


Imagem 01 – Mapa da localização do município

3.2.2 Aspectos Físicos

O relevo na região do imóvel é levemente acidentado, seco, com inclinação das vias de acesso e área dos lotes. Nas proximidades, distando menos de 1km do avaliando, é possível encontrar diversos recursos, tanto públicos como privados.

3.2.3 Uso e Ocupação do Solo

A região do imóvel avaliando é predominantemente comercial, com poucos imóveis residenciais nas vias locais do entorno.

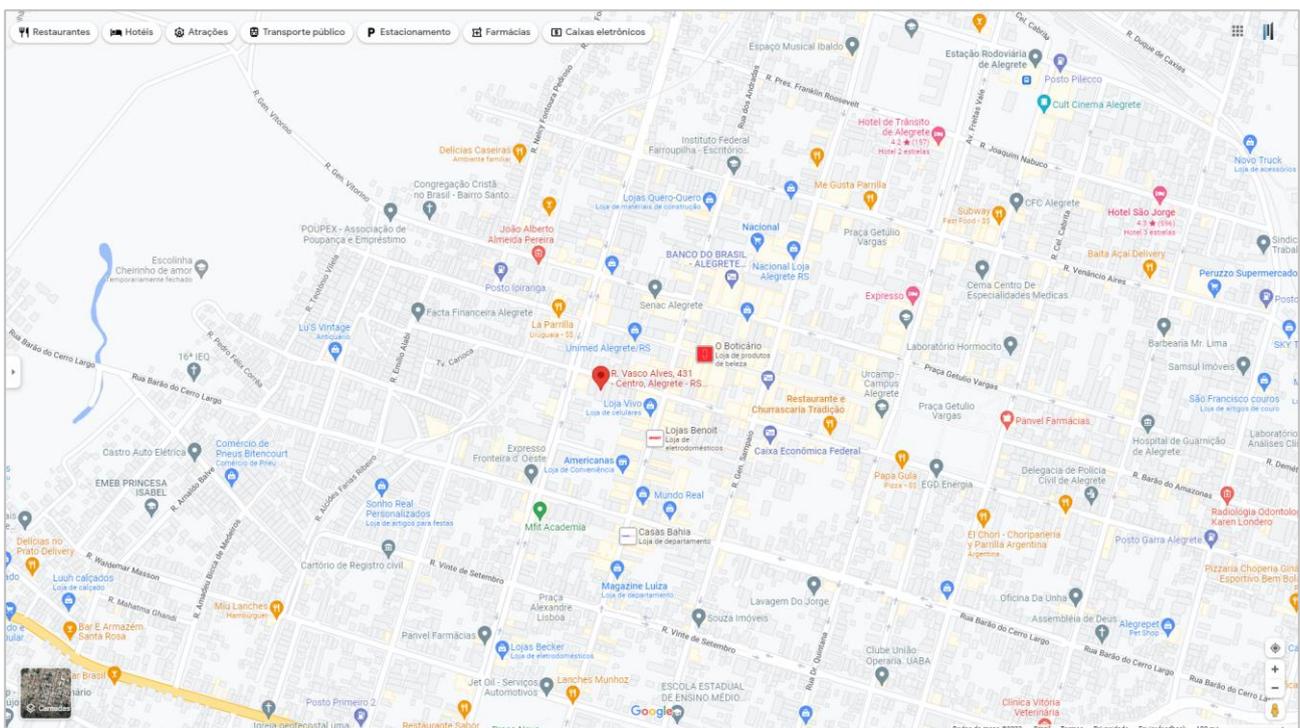


Imagem 02 – Mapa da localização do imóvel

3.2.4 Infraestrutura Urbana

Em um raio de menos de três quilômetros do imóvel a infraestrutura urbana é completa, com:

- transporte coletivo;
- coleta de resíduos sólidos;
- água potável;
- energia elétrica;
- redes de telefonia, internet e televisão;
- esgotamento sanitário;
- e esgotamento pluvial;

3.2.5 Atividades Existentes

Em um raio de menos de três quilômetros do imóvel é possível encontrar:

- rede de ensino fundamental e médio;
- comércio desenvolvido;
- serviços diversos;
- rede bancária;
- clubes esportivos e sociais;
- rede privada de saúde;
- postos de abastecimento;

3.2.6 Equipamentos Comunitários

Em um raio de menos de três quilômetros do imóvel é possível encontrar:

- praças e parques;
- equipamentos de lazer;
- templos religiosos;
- rede pública de saúde;
- segurança pública;

3.3 Caracterização do Terreno

3.3.1 Localização

O imóvel está localizado no Centro da cidade de Alegrete/RS.

3.3.2 Utilização e Vocação

O uso do imóvel, comercial, está em concordância com a legislação municipal pertinente e vocação do entorno.

3.3.3 Aspectos Físicos

O terreno do imóvel está assim descrito, conforme a matrícula nº 18.313, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete:

“[...] mede 10m65 de frente, por 20m80 de frente a fundos, com área de 221,52mq., confrontando ao norte, com a rua General Vasco Alves; ao sul, com terreno da Firma Dorneles e Companhia; a leste, com terreno de Antonieta Schemengler; e a oeste, com o terreno de Júlio Batista. [...]”.

A seguir são apresentadas as características físicas do terreno conforme apresentadas na matrícula e verificadas através de medições realizadas *in loco*:

- **Área:** 221,52m²;
- **Forma:** retangular;
- **Topografia:** plano;
- **Superfície:** seca;
- **Cota:** no nível do logradouro;
- **Situação:** meio de quadra;

3.4 Caracterização da Edificação

3.4.1 Memorial Descritivo do Condomínio

O condomínio Centro Profissional São Manoel é um empreendimento de uso comercial que apresenta as seguintes características físicas:

- **Estrutura:** convencional de pilares, vigas e lajes de concreto armado;
- **Nº de Pavimentos:** 07;
- **Fechamento Vertical:** tijolos cerâmicos;
- **Revestimento Externo:** reboco e pintura;
- **Cobertura:** telhas de fibrocimento;

3.4.2 Memorial Descritivo da Unidade

Trata-se da sala comercial nº 402 do Condomínio Centro Profissional São Manoel, que está assim descrita conforme a matrícula nº 18.313, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete:

“[...] O CONJUNTO nº 402 do Edifício "CENTRO PROFISSIONAL SÃO MANOEL", situado nesta cidade, na rua General Vasco Alves, nº 431, no quarteirão formado pelas ruas General Vasco Alves, Andradas, Barão do Cerro Largo e Avenida Dr. Lauro Dorneles, no alinhamento predial, localizado terceiro andar ou quarto pavimento, na parte dos fundos do edifício e à esquerda do elevador olhando este de frente, com área útil e privativa de 45,27mq; área de uso comum de 17,73mq. e área total de 63,00mq., correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,113519 no terreno e nas coisas de uso comum do edifício, integrante do prédio comercial denominado Centro Profissional São Manoel, composto de pavimento térreo e seis pavimentos tipos, [...]”.

A escritura pode ser conferida ao final do presente laudo, no anexo referente à documentação fornecida pelo contratante. Portanto, as características da sala comercial utilizadas na presente avaliação são:

- **Área privativa:** 45,27m²;
- **Área comum:** 17,73m²;
- **Área total:** 63,00m²;
- **Fração ideal:** 6,113519;
- **Padrão construtivo:** Normal;
- **Estado de conservação:** Regular;
- **Idade aparente:** 30 anos;

3.4.2 Documentação Fotográfica

A documentação fotográfica apresentada a seguir ajuda a ilustrar as informações descritas nos itens anteriores deste documento:



Foto 1 - Vista geral da edificação



Foto 2 - Sala



Foto 3 - Sala



Foto 4 - Sala



Foto 5 - Sala



Foto 6 – Sala



Foto 7 – Sala



Foto 8 – Banheiro



Foto 9 – Circulação condominial



Foto 10 – Logradouro



Foto 11 – Logradouro

4. Avaliação do Imóvel

A avaliação imobiliária deve respeitar as normas brasileiras que versam sobre o tema, especialmente a NBR 14.653 Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Para a Mercure Engenharia, é essencial que fiquem claros, mesmo ao público leigo, os passos que levaram ao resultado do trabalho avaliatório. Portanto, a seguir:

- a) é relatada a situação do mercado imobiliário para bens semelhantes ao avaliando;
- b) é justificada a escolha da metodologia de cálculo empregada e a razão desta opção frente aos outros métodos consagrados;
- c) é apresentada a pesquisa de amostras de imóveis utilizadas no cálculo do valor estipulado;
- d) é apresentado o tratamento dados efetuado sobre as amostras coletadas;
- e) é demonstrado qual o enquadramento da presente avaliação nas exigências da NBR 14.653;
- f) e, por fim, são apresentados os resultados obtidos.

4.1 Diagnóstico de Mercado

O mercado imobiliário da região, para imóveis com características físicas semelhantes às características do imóvel avaliando, encontra-se aquecido, apresenta um elevado número de ofertas e tem absorção estimada no médio prazo.

4.2 Metodologia de Cálculo

4.2.1 Métodos Existentes

Parte do engenheiro avaliador a escolha do método que será utilizado para o cálculo do valor do bem, sendo este uma função da natureza do imóvel, da finalidade a que se destina a avaliação, do número de transações e ofertas disponíveis no mercado analisado e do prazo estipulado para o desenvolvimento da avaliação imobiliária. Os métodos recomendados pelas normas pertinentes são:

- **Comparativo Direto de Dados de Mercado:** indicado para determinar o valor de mercado de terrenos, casas, lojas, apartamentos, salas comerciais e galpões, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando em número suficiente para o cumprimento dos requisitos definidos na parte 2 da NBR 14.653;
- **Evolutivo:** indicado para determinar o valor de mercado de residências de alto padrão, galpões, postos de combustíveis, dentre outros imóveis que não possuam dados amostrais semelhantes em oferta na região;
- **Involutivo:** indicado no caso de não haver dados amostrais semelhantes ao avaliando;
- **Capitalização da Renda:** indicado para a determinação do valor de mercado de empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis e galerias;
- **Quantificação do Custo:** indicado quando for necessário determinar o custo do bem;

4.2.2 Método Utilizado

No presente procedimento avaliatório foi adotado o **método comparativo de dados de mercado**, que determina o valor através da comparação dos atributos do imóvel avaliando com dados de mercado

assemelhados. Estes atributos são representados por variáveis ponderadas na inferência estatística do valor.

Cabe ao avaliador determinar, através de sua experiência e investigação prévia, a forma de representação da variável dependente no mercado imobiliário local e definir a forma de expressão das variáveis independentes.

O melhor ajuste das variáveis é uma condição para que seja obtido o modelo estatístico de maior precisão e, para tanto, dados amostrais semelhantes são essenciais. São considerados semelhantes aqueles elementos que:

- a. estejam nas proximidades e em condições equivalentes ao bem avaliando frente ao mercado imobiliário;
- b. constituam amostra onde o bem avaliando se situe o mais próximo possível do centroide amostral;
- c. possuam a mesma tipologia do bem avaliando;
- d. tenham, sempre que possível, dimensões, número de dependências, padrão construtivo e estado de conservação semelhantes ao bem avaliando;

A ABNT recomenda que sejam utilizadas variáveis quantitativas no procedimento avaliatório sempre que for possível. No caso da necessidade do uso de variáveis qualitativas, é recomendada a seguinte ordem de prioridade:

1. **Variáveis dicotômicas:** variáveis do tipo *sim e não, maior que e menor que*, etc.;
2. **Variáveis proxy:** custos unitários básicos, índices fiscais, IDH, níveis de renda da população, dentre outros;
3. **Códigos ajustados;**
4. **Códigos alocados.**

Além destas recomendações, é indicado que:

- a. as informações a respeito das ofertas e transações sejam coletadas em fontes diversas;
- b. as fontes sejam identificadas por nome e número de telefone para contato;
- c. sejam coletados dados com características distintas às características do bem avaliando, no caso de escassez de dados, para a complementação da avaliação;
- d. sejam consideradas superestimativas dos preços ofertados e que estes sejam confrontados com transações reais;
- e. meras opiniões sejam desconsideradas, mesmo quando advindas de agentes do mercado imobiliário.

4.3 Pesquisa de Dados

A pesquisa visa compor, para a execução de uma avaliação fidedigna e imparcial, uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes às características do imóvel avaliando, conforme for possível e conforme a disposição dos imóveis da região, e é a base de todo o processo avaliatório. A partir da experiência prévia do avaliador, fundamentado em conceitos e hipóteses existentes, é realizada a delimitação e caracterização do espaço amostral.

No desenvolvimento da pesquisa são coletadas informações a respeito de transações e ofertas de imóveis contemporâneas à data de referência da avaliação. Também são escolhidas as variáveis mais relevantes para explicar a formação do valor pelos agentes de mercado, dentre uma gama infinita de variáveis objetivas e subjetivas.

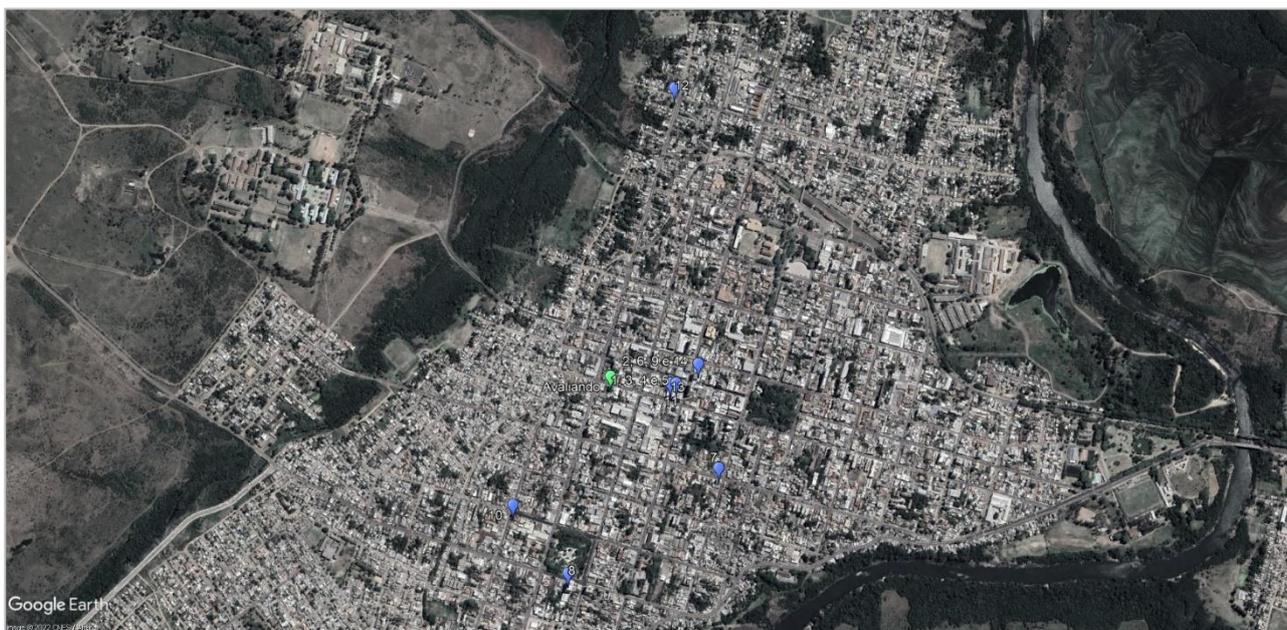
É recomendado que as fontes de informação sejam diversificadas e que as características dos dados de mercado sejam verificadas pelo engenheiro avaliador. A seguir são apresentadas as amostras coletadas, com suas respectivas características e variáveis representativas:

	1	2	3	4	5
Endereço	Rua Vasco Alves, 431	Rua General Sampaio, 984	Rua Vasco Alves, 431	Rua Vasco Alves, 431	Rua Vasco Alves, 431
Bairro	Centro	Centro	Centro	Centro	Centro
Cidade	Alegrete	Alegrete	Alegrete	Alegrete	Alegrete
Valor Ofertado	R\$ 410.000,00	R\$ 260.000,00	R\$ 350.000,00	R\$ 380.000,00	R\$ 290.000,00
Área Privativa (m²)	60,00	64,00	86,12	76,42	60,84
Valor Unitário (/m²)	R\$ 6.833,33	R\$ 4.062,50	R\$ 4.064,10	R\$ 4.972,52	R\$ 4.766,60
Padrão	Normal/Alto	Normal	Normal/Alto	Normal/Alto	Normal/Alto
Conservação	Novo/Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
Fonte	Central Imóveis	Central Imóveis	Imobiliária Fonther	Imobiliária Fonther	Imobiliária Fonther
Contato da Fonte	(55) 3422-4214	(55) 3422-4214	(55) 3422-5686	(55) 3422-5687	(55) 3422-5688
Data de Coleta	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022

	6	7	8	9	10
Endereço	Rua General Sampaio, 984	Rua Barão de Cerro Largo, 709	Praça General Osório	Rua General Sampaio, 984	Rua Bento Manoel
Bairro	Centro	Centro	Centro	Centro	Centro
Cidade	Alegrete	Alegrete	Alegrete	Alegrete	Alegrete
Valor Ofertado	R\$ 260.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 550.000,00	R\$ 220.000,00	R\$ 190.000,00
Área Privativa (m²)	64,20	44,97	109,16	97,00	70,00
Valor Unitário (/m²)	R\$ 4.049,84	R\$ 3.113,19	R\$ 5.038,48	R\$ 2.268,04	R\$ 2.714,29
Padrão	Normal	Normal	Normal/Alto	Normal	Normal
Conservação	Regular	Reparos	Novo/Regular	Reparos	Reparos
Fonte	Imobiliária Fonther	Imobiliária Fonther	Imobiliária Fonther	Imobiliária Rima	C&A Imóveis
Contato da Fonte	(55) 3422-5688	(55) 3422-5688	(55) 3422-5688	(55) 3422-4700	(55) 3422-1190
Data de Coleta	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022

	11	12	13	14	15
Endereço	Rua General Sampaio	R. Dr. Lauro Dornelles, 1445	Rua Vasco Alves, 248	Rua General Sampaio, 984	Rua Barão de Cerro Largo, 709
Bairro	Centro	Centro	Centro	Centro	Centro
Cidade	Alegrete	Alegrete	Alegrete	Alegrete	Alegrete
Valor Ofertado	R\$ 790.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 220.000,00	R\$ 220.000,00	R\$ 110.000,00
Área Privativa (m²)	152,46	168,00	59,58	139,00	45,04
Valor Unitário (/m²)	R\$ 5.181,69	R\$ 2.678,57	R\$ 3.692,51	R\$ 1.582,73	R\$ 2.442,27
Padrão	Normal/Alto	Normal	Normal	Normal	Normal
Conservação	Novo/Regular	Regular	Reparos	Reparos	Reparos
Fonte	C&A Imóveis	C&A Imóveis	Imobiliária Alegrete	Samsul Imobiliária	Imobiliária Inovar
Contato da Fonte	(55) 3422-1190	(55) 3422-1190	(55) 3422-1010	(55) 3422-2524	(55) 3421-1212
Data de Coleta	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022

Localização das Amostras



4.4 Tratamento de Dados

Existem duas ferramentas analíticas utilizadas no tratamento dos dados coletados através da pesquisa de mercado:

- **Tratamento por fatores:** recomendado para amostras homogêneas;
- **Tratamento científico:** recomendado para amostras heterogêneas.

A escolha da ferramenta a ser utilizada depende diretamente da quantidade de dados e informações disponíveis no mercado. Qualquer que seja o modelo escolhido, ele é apenas uma simplificação do comportamento do mercado imobiliário devido à impossibilidade de ser computada a totalidade das variáveis utilizadas na determinação do valor do bem.

Nessa etapa é analisada a representatividade de cada amostra para a formação do valor de mercado visado, através do auxílio de gráficos e tabelas. A exclusão de elementos amostrais em desequilíbrio é recomendada, porém, deve ser justificada no corpo do laudo.

À amostragem coletada foi empregado o **tratamento científico**. Dada a sua extensão e complexidade, o memorial de cálculo completo é apresentado no Anexo I do presente documento. Aqui são ressaltadas as informações mais relevantes:

4.5 Especificação da Avaliação

O grau de fundamentação e a especificação da avaliação tem relação intrínseca com o empenho dispendido pelo engenheiro avaliador na coleta de dados amostrais e ajuste das variáveis para o cálculo do valor de determinado imóvel. Já o grau de precisão é de outra natureza e se relaciona com o mercado imobiliário, pois depende exclusivamente de suas características e das amostras coletadas.

4.5.1 Grau de Fundamentação

Para o método comparativo direto de dados de mercado, o grau de fundamentação, no caso de modelos de regressão linear, é determinado conforme a tabela a seguir, extraída e adaptada do item 9.2 da NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos:

Item	Descrição	Grau		
		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
2	Quantia 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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolção	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, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada	10%	20%	30%

	regressor (teste bicaudal)			
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Para o devido enquadramento do laudo, o atendimento a cada exigência do Grau I da tabela acima terá um ponto, dois pontos para o Grau II e três pontos para o Grau III. O enquadramento global do laudo deve considerar o somatório dos pontos e atender o que segue:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
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

No caso de obtenção do Grau de Fundamentação III, a ABNT exige, além do cumprimento da tabela acima e dentre outros requisitos, que o laudo seja apresentado na modalidade completa, que seja apresentada a identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo e das fontes de informação, e que seja adotada, obrigatoriamente, a estimativa de tendência central.

Portanto, no presente trabalho, o Grau de Fundamentação obtido foi: **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I.**

4.5.2 Grau de Precisão

O Grau de Precisão do laudo é determinado conforme a tabela a seguir:

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

Portanto, no presente trabalho, o Grau de Precisão obtido foi: **GRAU DE PRECISÃO III.**

4.6 Resultados Obtidos

Para a validação dos cálculos e, conseqüentemente, do modelo utilizado, é necessário que alguns testes sejam executados e que se proceda à verificação de algumas exigências da Norma 14.653 quanto à:

- **Linearidade:** ok;
- **Normalidade:** ok;
- **Homocedasticidade:** ok;
- **Autocorrelação:** ok;
- **Colinearidade:** ok;
- **Outliers:** ok;

Ainda, quando a escassez de dados de mercado impuser o uso de um número diminuto de variáveis ao cálculo do valor do imóvel ou quando existir algum fato novo, não existente por ocasião do levantamento de dados amostrais que conduziram à conclusão da avaliação, mas que repercute no valor do bem avaliando, a ABNT permite que seja utilizado um intervalo de até 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central, denominado campo de arbítrio, para absorver as influências não consideradas e justificar os ajustes do modelo.

É permitido, portanto, ao avaliador, salientar estes distúrbios de mercado, supervenientes aos dados de sua pesquisa, que não tem a ver com a precisão ou incerteza do procedimento estatístico, mas dizem respeito tão somente a algum fato que escapou aos dados amostrais e é específico do bem avaliando. A NBR 14.653 também permite ao avaliador fazer ajustes prévios aos atributos dos elementos amostrais, sem prejuízo do grau de fundamentação obtido no cálculo do valor de mercado do imóvel.

Assim, para fins de cálculo do valor real total do imóvel avaliando, **aplicou-se desconto de 10% sobre os valores de mercado das amostras**, a fim de minimizar superestimativas que acompanham os preços dos dados ofertados, conforme disposto nos itens 8.2.1.3.5 e 9.2.1.3 da ABNT NBR 14.653-2 e no item 10.1 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, de 2011.

Também é permitido que o avaliador apresente os valores obtidos arredondados, desde que estes não apresentem variação maior do que 1% do valor estimado pelo método utilizado.

4.6.1 Valor de Mercado

Portanto, realizada a análise dos resultados obtidos através dos métodos anteriormente apresentados, o valor de mercado do imóvel avaliando é:

R\$209.000,00

DUZENTOS E NOVE MIL REAIS

em julho de 2022

5. Encerramento

O conteúdo deste documento é válido até a data de emissão do laudo, visto que alterações posteriores podem vir a modificar as circunstâncias que levaram às conclusões apresentadas.

Segue resumo dos resultados apresentados neste laudo de avaliação:

Valor de Mercado Total

R\$209.000,00

(duzentos e nove mil reais)

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau de Precisão

Grau III

Porto Alegre, sexta-feira, 15 de julho de 2022.



Marcelo Scherer Gonçalves

Engenheiro Civil
CREA/RS 205.508

Anexos

Anexo I – Memorial de Cálculo

Anexo II – Documentação Fornecida

Anexo III – Anotação de Responsabilidade Técnica

Anexo I – Memorial de Cálculo

Inferência Estatística

No	Endereço	Fonte	Padrão	Conservação	Área Privativa	Unitário
1	Rua Vasco Alves, 431	Central Imóveis	2,00	3,00	60,00	6150,00
2	Rua General Sampaio, 984	Central Imóveis	1,00	2,00	64,00	3656,25
3	Rua Vasco Alves, 431	Imobiliária Fonther	2,00	2,00	86,12	3657,69
4	Rua Vasco Alves, 431	Imobiliária Fonther	2,00	2,00	76,42	4475,27
5	Rua Vasco Alves, 431	Imobiliária Fonther	2,00	2,00	60,84	4289,94
6	Rua General Sampaio, 984	Imobiliária Fonther	1,00	2,00	64,20	3644,86
7	Rua Barão de Cerro Largo, 709	Imobiliária Fonther	1,00	1,00	44,97	2801,87
8	Praça General Osório	Imobiliária Fonther	2,00	3,00	109,16	4534,63
9	Rua General Sampaio, 984	Imobiliária Rima	1,00	1,00	97,00	2041,24
10	Rua Bento Manoel	C&A Imóveis	1,00	1,00	70,00	2442,86
11	Rua General Sampaio	C&A Imóveis	2,00	3,00	152,46	4663,52
12	R. Dr. Lauro Dornelles, 1445	C&A Imóveis	1,00	2,00	168,00	2410,71
13	Rua Vasco Alves, 248	Imobiliária Alegrete	2,00	1,00	59,58	3323,26
14	Rua General Sampaio, 984	Samsul Imobiliária	1,00	1,00	139,00	1424,46
15	Rua Barão de Cerro Largo, 709	Imobiliária Inovar	1,00	1,00	45,04	2198,05

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 15
Utilizados	: 15
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 11

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,97573
Determinação	: 0,95204
Ajustado	: 0,93896

VARIAÇÃO

Total	: 22004677,96509
Residual	: 1055313,76804
Desvio Padrão	: 309,73798

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 72,78815
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,84557
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1238,342382 + 705,054989 * X_1 + 1270,895768 * X_2 + -12,867096 * X_3$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

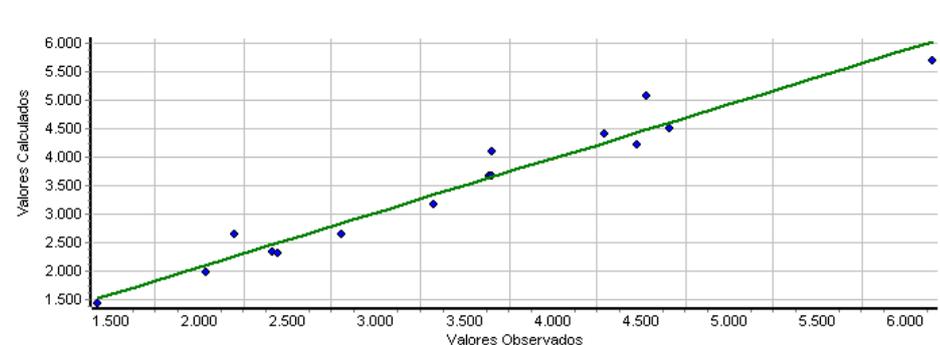
AMOSTRA

Média	: 3447,64
Varição Total	: 22004677,97
Variância	: 1466978,53
Desvio Padrão	: 1211,19

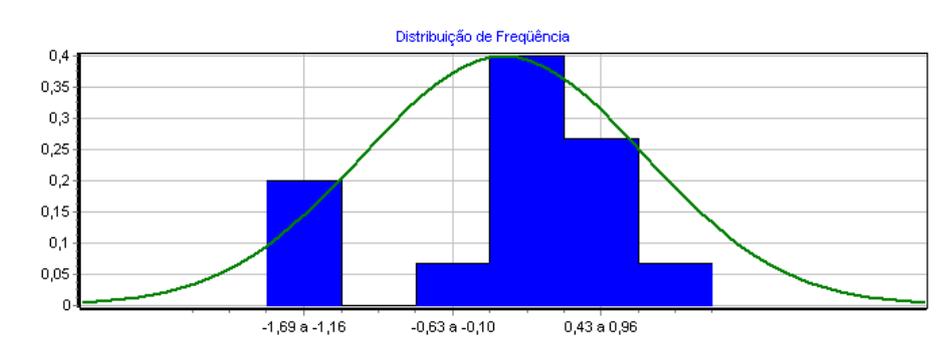
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,95204
Varição Residual	: 1055313,77
Variância	: 95937,62
Desvio Padrão	: 309,74

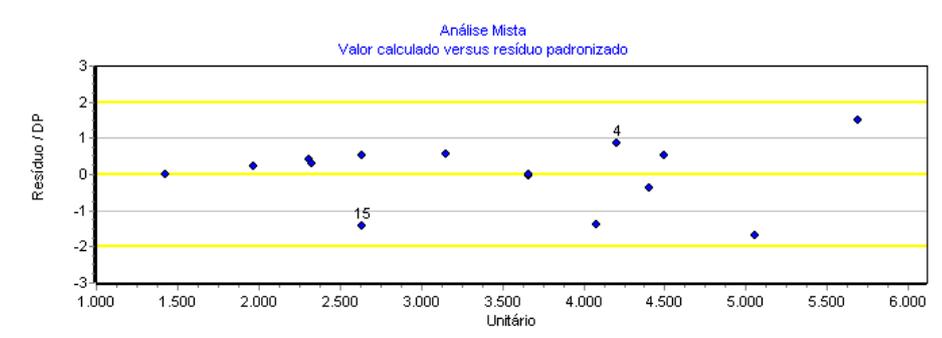
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



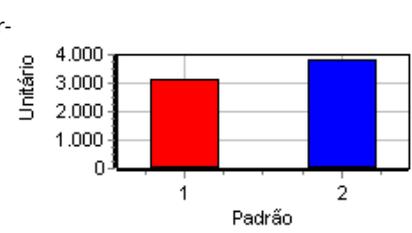
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

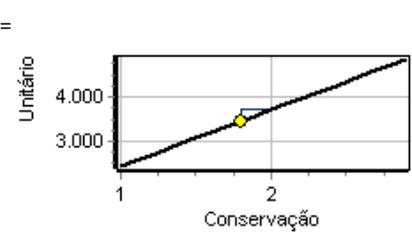
X₁ Padrão

Variável que identifica o padrão construtivo do imóvel, sendo 1 = normal e 2 = normal/alto
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 22,60 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



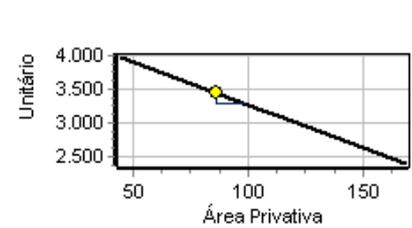
X₂ Conservação

Variável que identifica o estado de conservação do imóvel, sendo 1 = regular e 2 = novo
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 7,37 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₃ Área Privativa

Variável que identifica a área privativa do imóvel, em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 44,97 a 168,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -4,59 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 1424,46 a 6150,00
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,93896)
X ₁ Padrão	x	3,39	0,60	0,88550
X ₂ Conservação	x	8,76	0,01	0,55369
X ₃ Área Privativa	x	-5,62	0,02	0,78350

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Padrão	Conservação	Área Privativa	Unitário
X ₁	x		51	53	72
X ₂	x	61		87	94
X ₃	x	0	30		86
Y	y	77	84	-17	

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Padrão	2,00		1,00	2,00
Conservação	2,00		1,00	3,00
Área Privativa	45,27		44,97	168,00
Unitário	4.607,75		1.424,46	6.150,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.408,55	4.607,75	4.806,95	-4,32%	4,32%	8,65%
Predição (80%)	4.140,94	4.607,75	5.074,56	-10,13%	10,13%	20,26%
Campo de Arbitrio	3.916,59	4.607,75	5.298,91	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	199.575,06	208.592,84	217.610,63
Predição (80%)	187.460,35	208.592,84	229.725,33
Campo de Arbitrio	177.304,03	208.592,84	239.881,66

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 4607,75

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 209.000,00 (duzentos e nove mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	199.575,06
Arbitrado (R\$):	209.000,00
Máximo (R\$):	217.610,63

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 8,65 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

Anexo II - Documentação Fornecida

Matrícula nº 18.313

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE



IMÓVEIS

COMARCA DE ALEGRETE

CERTIDÃO

Newton Santos Pereira, oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete,
Estado do Rio Grande do Sul,

Certifico em razão do meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que re-
vendo neste Cartório o fichário do Registro Geral, dele verifiquei constar a matrícula do
teor seguinte:

Matrícula número 18.313 Alegrete, 21 de setembro de 1992.-

IMÓVEL - O CONJUNTO nº 402 do Edifício "CENTRO PROFISSIONAL SÃO MA -
NOEL", situado nesta cidade, na rua General Vasco Alves, nº 431, no
quarteirão formado pelas ruas General Vasco Alves, Andradas, Barão -
do Cerro Largo e Avenida Dr. Lauro Dorneles, no alinhamento predial,
localizado terceiro andar ou quarto pavimento, na parte dos fundos -
do edifício e a esquerda do elevador olhando este de frente, com -
área útil e privativa de 45,27mq; área de uso comum de 17,73mq. e -
área total de 63,00mq., correspondendo-lhe uma fração ideal de -
6,113519 no terreno e nas coisas de uso comum do edifício, integrante
do prédio comercial denominado Centro Profissional São Manoel, -
composto de pavimento terreo e seis pavimentos tipos, o qual se acha
assentado sobre o terreno que mede 10m65 de frente, por 20m80 de -
frente a fundos, com área de 221,52mq., confrontando ao norte, com a
rua General Vasco Alves; ao sul, com terreno da Firma Dorneles e Com
panhia; a leste, com terreno de Antonieta Schemengler; e a oeste, -
com o terreno de Júlio Batista, PROPRIETÁRIA: M.W. ENGENHARIA LTDA.,
pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob nº 90.561.192/0001-06. TÍTULO AQUISITIVO: Registro Geral, Matrícula nº 10.764,
R.5 e Av.6/10.764 de ordem, O oficial Newton Santos Pereira
C.T. Prot.nº 75.525 N.F.nº 90994 Custas: R\$12.917,00 -

R. 1 - 18.313 - Alegrete, 16 de março de 1.993. O conjunto acima des
crito, constante da matrícula, com todas as suas características, me
didas e confrontações. TRANSMITENTE: A Firma M. W. Engenharia Ltda.,
pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta cidade, ins-
crita no CGC/MF sob nº 90.561.192/0001-06. ADQUIRENTE: CONSELHO RE-
SIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL (CREMERS), inscri-
to no CGC/MF sob nº 91.335.315/0001-45. TÍTULO: Compra e Venda. FOR-
MA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 04 de março de 1.993, no
1º Tabelionato desta cidade. VALOR: R\$15.000.000,00 e Avaliação Fis-
cal: R\$94.500.000,00. O oficial ajudante Newton Santos Pereira
C.O. Prot.nº 77.033 N.F.nº 96360 Custas: R\$660.111,00

O referido é verdade e dou fé. Alegrete, 16 de março de 1.993.

N.F. nº 96360
Emol. R\$ 44.926,00

O ofic.ajudante Newton Santos Pereira



Anexo III – Anotação de Responsabilidade Técnica

		Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul				ART Número 11990212	
Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO Convênio: NÃO É CONVÊNIO		Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL Motivo: NORMAL					
Contratado							
Carteira: RS 205508 RNP: 2213628017 Empresa: MERCURE ENGENHARIA INTEGRADA LTDA		Profissional: MARCELO SCHERER GONÇALVES Título: Engenheiro Civil Nr.Reg.: 225662		E-mail: marcelo@mercureengenharia.com.br			
Contratante							
Nome: CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RS Endereço: AVENIDA PRINCESA ISABEL 921 Cidade: PORTO ALEGRE		Telefone: 5132197544 Bairro: SANTANA		E-mail: licit03@cremes.org.br CPF/CNPJ: 91335315000145 CEP: 90620001 UF: RS			
Identificação da Obra/Serviço							
Proprietário: CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RS Endereço da Obra/Serviço: Avenida PRINCESA ISABEL 921 Cidade: PORTO ALEGRE Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Data Início: 20/06/2022 Atividade Técnica: Avaliação		Bairro: SANTANA Vlr Contrato(R\$): 6.820,00 Prev.Fim: 29/06/2023 Descrição da Obra/Serviço: Bens Imóveis		CPF/CNPJ: 91335315000145 CEP: 90620001 UF: RS Honorários(R\$): Ent. Classe:			
				Quantidade		Unid.	

ART registrada (paga) no CREA-RS em 30/06/2022

Porto Alegre, 01/07/2022 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima  MARCELO SCHERER GONÇALVES Profissional	De acordo CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RS Contratante
--	--	---

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



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



ART Número
11990212

Contratado

Nr. Carteira: RS 205508 **Profissional:** MARCELO SCHERER GONÇALVES **E-mail:** marcelo@mercureengenharia.com.br
Nr. RNP: 2213628017 **Título:** Engenharia Civil
Empresa: MERCURE ENGENHARIA INTEGRADA LTDA **Nr.Reg.:** 225662

Contratante

Nome: CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RS **E-mail:** licit03@cremes.org.br
Endereço: AVENIDA PRINCESA ISABEL 921 **Telefone:** 5132197544 **CPF/CNPJ:** 91335315000145
Cidade: PORTO ALEGRE **Bairro:** SANTIANA **CEP:** 90620001 **UF:** RS

RESUMO DO(S) CONTRAT(O)S

Determinação do valor de mercado de compra e venda de 13 salas comerciais, de acordo com a ABNT NBR 14.653:

- Rua Vasco Alves, 431/402 - Cep 97542-600 Alegrete, RS
- Rua General Neto, 161/204 - Cep 96400-380 Bagé, RS
- Rua Senador Pinheiro Machado, 1020/104 - Cep 96508-022 Cachoeira do Sul, RS
- Avenida Venâncio Aires, 614/45 - Cep 98025-465 Cruz Alta, RS
- Avenida Venâncio Aires, 614/46 - Cep 98025-465 Cruz Alta, RS
- Av. Quinze de novembro, 78/305 - Cep 99700-308 Erechim, RS
- Rua Fialho de Vargas, 323/304 - Cep 95900-016 Lajeado, RS
- Rua Zalony, 160/403 - Cep 96200-070 Rio Grande, RS
- Rua Fernando Ferrari, 281/803 - Cep 98780-768 Santa Rosa, RS
- Av. Treze de Maio, 410/501 - Cep 97573-438 Santana do Livramento, RS
- Av. Treze de Maio, 410/502 - Cep 97573-438 Santana do Livramento, RS
- Rua Três de outubro, 256/202 - Cep 98801-610 Santo Ângelo, RS
- Av. Presidente Vargas, 2135/503 - Cep 97015-513 Santa Maria, RS

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



29 Jun de 2022 15:01:30
Avenida Presidente Vargas 2135
Centro
Santa Maria RS
97020-670
Brasil

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula nº 78.048

Sala Comercial

Av. Presidente Vargas, nº 2135/503

Centro – Santa Maria/RS

Junho de 2022

Sumário

1. RESPONSABILIDADES E REFERÊNCIAS	4
PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA	4
2. CARACTERIZAÇÃO DO SERVIÇO	6
2.1 TIPO DE SERVIÇO	6
2.2 IDENTIFICAÇÃO DO SERVIÇO	6
2.3 REQUISITOS ESSENCIAIS	6
2.4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	7
3. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO	8
3.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	8
3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.2.1 ASPECTOS GERAIS	8
3.2.2 ASPECTOS FÍSICOS	9
3.2.3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	9
3.2.4 INFRAESTRUTURA URBANA	10
3.2.5 ATIVIDADES EXISTENTES	10
3.2.6 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	11
3.3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	11
3.3.1 LOCALIZAÇÃO	11
3.3.2 UTILIZAÇÃO E VOCAÇÃO	11
3.3.3 ASPECTOS FÍSICOS	11
3.4 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	11
3.4.1 MEMORIAL DESCRITIVO DO CONDOMÍNIO	11
3.4.2 MEMORIAL DESCRITIVO DA UNIDADE	12
3.4.2 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	12
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
4.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	15
4.2 METODOLOGIA DE CÁLCULO	15
4.2.1 MÉTODOS EXISTENTES	15
4.2.2 MÉTODO UTILIZADO	15
4.3 PESQUISA DE DADOS	16
4.4 TRATAMENTO DE DADOS	19

4.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	19
4.5.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	19
4.5.2 GRAU DE PRECISÃO	20
4.6 RESULTADOS OBTIDOS	21
4.6.1 VALOR DE MERCADO	21
5. ENCERRAMENTO	23
ANEXOS	24
ANEXO I – MEMORIAL DE CÁLCULO	25
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	25
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	30
MATRÍCULA Nº 78.048	30
ANEXO III – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	33

1. Responsabilidades e Referências

A **Mercure Engenharia Integrada Ltda.**, na qualidade de seu sócio-diretor e responsável técnico, o Engenheiro Civil Marcelo Scherer Gonçalves, CREA/RS 205.508, cumprindo com o disposto na Lei Federal 5.194 de 21 de dezembro de 1966, resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura e Lei Federal 12.378 de 31 de dezembro de 2010, que determinam, dentre outros, a responsabilidade e exclusiva competência de engenheiros e arquitetos legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (CREA) e de Arquitetura e Urbanismo (CAU), apresenta o presente trabalho, utilizando como referência técnica e consultiva, dentre outros, os documentos apresentados a seguir:

- Decreto Federal nº 81.621/78
- Lei Federal nº 6.766/79
- Lei Federal nº 8.245/91
- Lei Federal nº 9.785/99
- Decreto-Lei nº 9760/46
- ABNT NBR 5.674 Manutenção de Edificações – Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção
- ABNT NBR 12.721 Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínio – Procedimento
- ABNT NBR 13.752 Perícias de Engenharia na Construção Civil
- ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7
- ABNT NBR 15.575 Edificações Habitacionais – Desempenho – Partes 1 a 6
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP
- Glossário de terminologia básica aplicável à engenharia de avaliações e perícias do IBAPE/SP
- Inspeção Predial, a Saúde dos Edifícios, do IBAPE/SP

A empresa segue, também, os procedimentos de excelência recomendados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia em sua Norma Básica para Perícias de Engenharia.

Procedimentos de Excelência

Quanto à capacitação profissional: manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

Quanto à confidencialidade: quando cabível, considerar como confidencial o resultado do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do cliente.

Quanto à propriedade intelectual: jamais reproduzir trabalhos alheios publicados sem a necessária citação. No caso de trabalhos não publicados, obter autorização para reproduzi-lo. Ao reproduzir, fazê-lo sem truncamentos, de modo a expressar corretamente o sentido das teses desenvolvidas.

Quanto ao conflito de interesses: declinar da sua contratação e informar as razões ao cliente, se houver motivo de impedimento ou suspeição em decorrência de conflito de interesse.

Quanto à independência na atuação profissional: assessorar com independência a parte que o contratou, com o objetivo de expressar a realidade.

Quanto à competição por preços: evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais.

Quanto à difusão do conhecimento técnico: evitar esforços na difusão de conhecimentos para a melhor e mais correta compreensão dos aspectos técnicos e assuntos relativos ao exercício profissional. Expressar-se publicamente sobre assuntos técnicos somente quando devidamente capacitado para tal.

Quanto à ética: observar todos os preceitos contidos no Código de Ética do IBAPE/SP, bem como os Códigos dos respectivos Conselhos Profissionais.

2. Caracterização do Serviço

2.1 Tipo de Serviço

De acordo com a Norma Básica para Perícias de Engenharia do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), de 2015, que estabelece diretrizes e requisitos mínimos a serem observados na elaboração das perícias de engenharia, estas são definidas como a atividade técnica realizada com o propósito de averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos. As perícias de engenharia são, ainda, subdivididas em três tipos:

- **Avaliação:** Análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.
- **Exame:** Constatação de fatos ou desenvolvimento de processo analítico fundamentado que permita extrair conclusões acerca de causas e consequências, ainda que no âmbito da probabilidade, tendo por objeto pessoas, semoventes e bens móveis.
- **Vistoria:** Constatação de fatos ou desenvolvimento de processo analítico fundamentado que permita extrair conclusões acerca de causas e consequências, ainda que no âmbito da probabilidade, tendo por objeto bens imóveis.

O presente laudo, documento técnico, elaborado por profissional habilitado, no qual é identificado o valor de um bem, decorre da avaliação do objeto em análise, a partir de vistoria realizada *in loco*.

É recomendado que os laudos devem estar circunscritos ao objeto e que sejam escritos de forma simples e concisa, evitando linguagem excessivamente sintética, prolixa ou técnica, de forma a não dificultar a sua compreensão e conclusão. Sempre que possível, quando da utilização de termos técnicos ou fórmulas matemáticas, explicá-los, esclarecendo o seu significado, função, finalidade etc.

2.2 Identificação do Serviço

Solicitante: Conselho Regional de Medicina do Rio Grande do Sul;

Nº do Serviço: 22055086;

Finalidade: Determinação do valor de mercado de compra e venda;

Objetivo: Elaboração de Laudo de Avaliação para determinação do valor de mercado do imóvel, de acordo com os procedimentos determinados pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens;

Objeto: Sala Comercial;

Endereço: Av. Presidente Vargas, nº 2135/503 – Centro – Santa Maria/RS;

Data da vistoria: 29 de junho de 2022.

2.3 Requisitos Essenciais

Ainda segundo a Norma do IBAPE/SP, os requisitos a serem observados estão condicionados à abrangência das investigações, à confiabilidade e adequação das informações obtidas, à qualidade das análises técnicas efetuadas e ao grau de subjetividade empregado pelo perito. O nível de detalhamento

e o grau de aprofundamento de uma avaliação estão diretamente relacionados com a natureza, o objetivo e a finalidade do trabalho. Os requisitos essenciais destacados para a elaboração do laudo de avaliação são:

- Levantamento e descrição de todos os elementos que permitam ao avaliador fazer seu estudo e fundamentar sua convicção e conclusão.
- Análise e fundamentação, expostas de forma clara, objetiva, inteligível, devendo contemplar tudo quanto necessário para o perfeito entendimento da matéria, apoiadas em referências técnicas pertinentes, dentre outras: normas técnicas, bibliografia, projetos, especificações, memoriais, regulamentos, manuais, legislação, contratos, cronogramas, orçamentos, pareceres especializados, ensaios, testes e procedimentos técnicos consagrados.
- Quando for cabível, em função do objetivo, natureza e espécie da avaliação, deve-se verificar não conformidades com as prescrições das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT pertinentes, através de inspeção visual, testes e ensaios, quando forem necessários.

Além disso, segundo a Parte 1 da NBR 14.653, o engenheiro de avaliações deve solicitar ao contratante o fornecimento da documentação do imóvel, necessária à realização do trabalho. A Norma diz que:

- É recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do engenheiro de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.
- Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecerem toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o engenheiro de avaliações deverá julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação. Em caso positivo, deverá deixar claramente expressas as ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

No que diz respeito à vistoria, a Norma ressalta que nenhuma avaliação pode ser realizada sem a vistoria do imóvel, exceto em casos excepcionais nos quais o bem avaliando não possa ser acessado, o que deve ser relatado no laudo e caso onde a adoção de situação paradigma é admitida.

2.4 Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Todo o imóvel foi devidamente vistoriado e as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais, com medições efetuadas em campo e confrontadas com a documentação fornecida e imagens de satélite. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

3. Caracterização do Objeto

3.1 Documentação Fornecida

Os seguintes documentos foram fornecidos pelo contratante:

- Escritura Pública de Compra e Venda nº 35.368/168 emitida pelo Tabelionato de Notas de Santa Rosa;

Cabe ressaltar que a documentação fornecida possui apenas a finalidade de corroborar com as medições realizadas pelo avaliador e aprimorar a descrição do imóvel, não sendo escopo deste trabalho investigar ou tecer juízo sobre sua situação legal ou domínio do imóvel frente aos órgãos pertinentes.

3.2 Caracterização da Região

3.2.1 Aspectos Gerais

Santa Maria é um município do estado do Rio Grande do Sul, no Brasil. Com 285.159 habitantes em 2021, segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), é considerada uma cidade média e de grande influência na região central do estado. Santa Maria é considerada cidade universitária, graças à Universidade Federal de Santa Maria, criada por José Mariano da Rocha Filho.

As bases econômicas do município são evidenciadas pelos empregos ofertados. Os dados disponíveis revelam alta importância do setor terciário, destacando-se o comércio, os serviços públicos, incluindo os da Universidade Federal de Santa Maria, e os militares.

A grande massa e fluxo monetário na cidade de Santa Maria depende fundamentalmente do serviço público. Santa Maria destaca-se na região, no estado e no país como cidade portadora das seguintes funções relacionadas à prestação de serviços: comercial, educacional, médico hospitalar, rodoviário e militar policial.

Estas funções urbanas terciárias absorvem mais de 80% da população ativa da cidade, principalmente o setor ocupado em atividade comercial e educacional. Ainda no aspecto funcional da cidade, aparece em segundo lugar o setor primário (agropecuário) e em terceiro lugar, o setor secundário, que no geral são indústrias de pequeno e médio porte, voltadas principalmente para o beneficiamento de produtos agrícolas, metalurgia, mobiliários, calçados, laticínios etc.

A cidade destaca-se por ser a segunda cidade do Rio Grande do Sul em números de pessoas ricas, sendo a segunda cidade do estado com maior número de pessoas das classes A e B (28 do país). Conforme pesquisa da Fundação Getúlio Vargas.

No sistema urbano do Rio Grande do Sul (dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), Santa Maria é a 5ª maior cidade do estado em população, depois de Porto Alegre, Caxias do Sul, Pelotas e Canoas.

O município possui grande poder de atração populacional, o que o transformou em importante centro regional e forte centro de polarização.

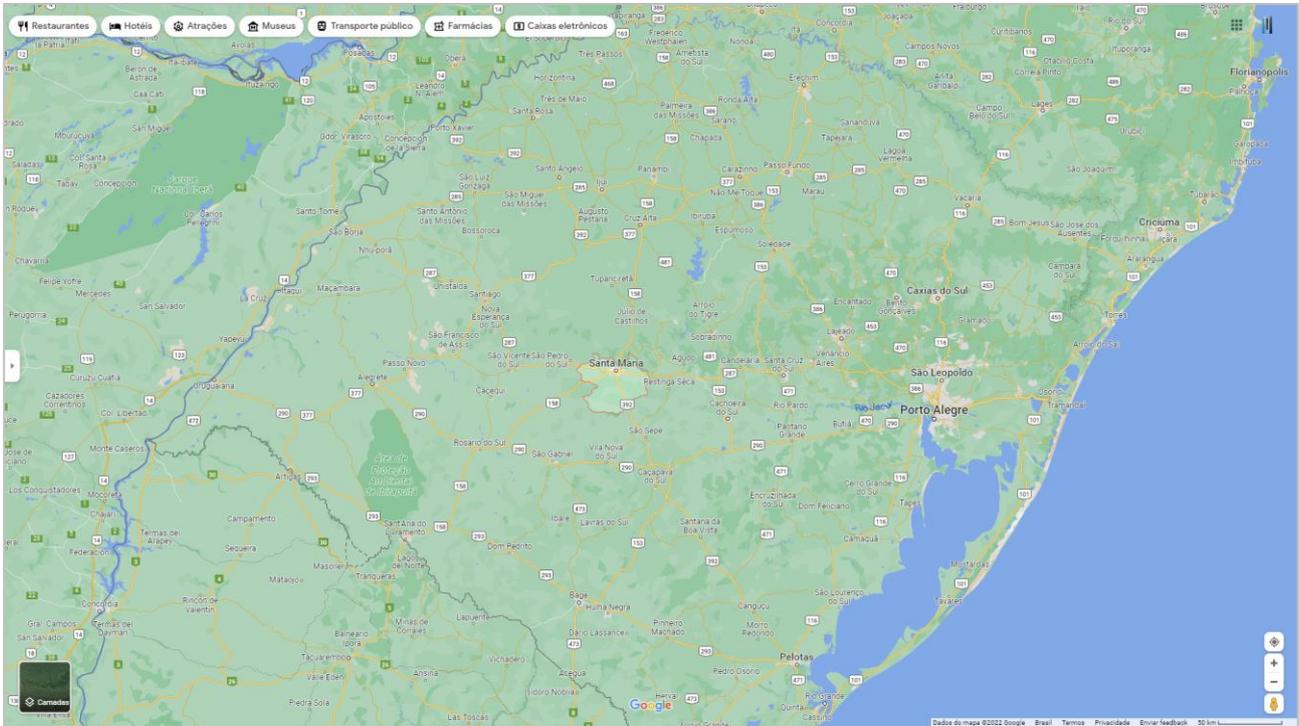


Imagem 01 – Mapa da localização do município

3.2.2 Aspectos Físicos

O relevo na região do imóvel é levemente acidentado, seco, com inclinação das vias de acesso e área dos lotes. Nas proximidades, distando menos de 1km do avaliando, é possível encontrar diversos recursos, tanto públicos como privados.

3.2.3 Uso e Ocupação do Solo

A região do imóvel avaliando é predominantemente comercial, com poucos imóveis residenciais nas vias locais do entorno.

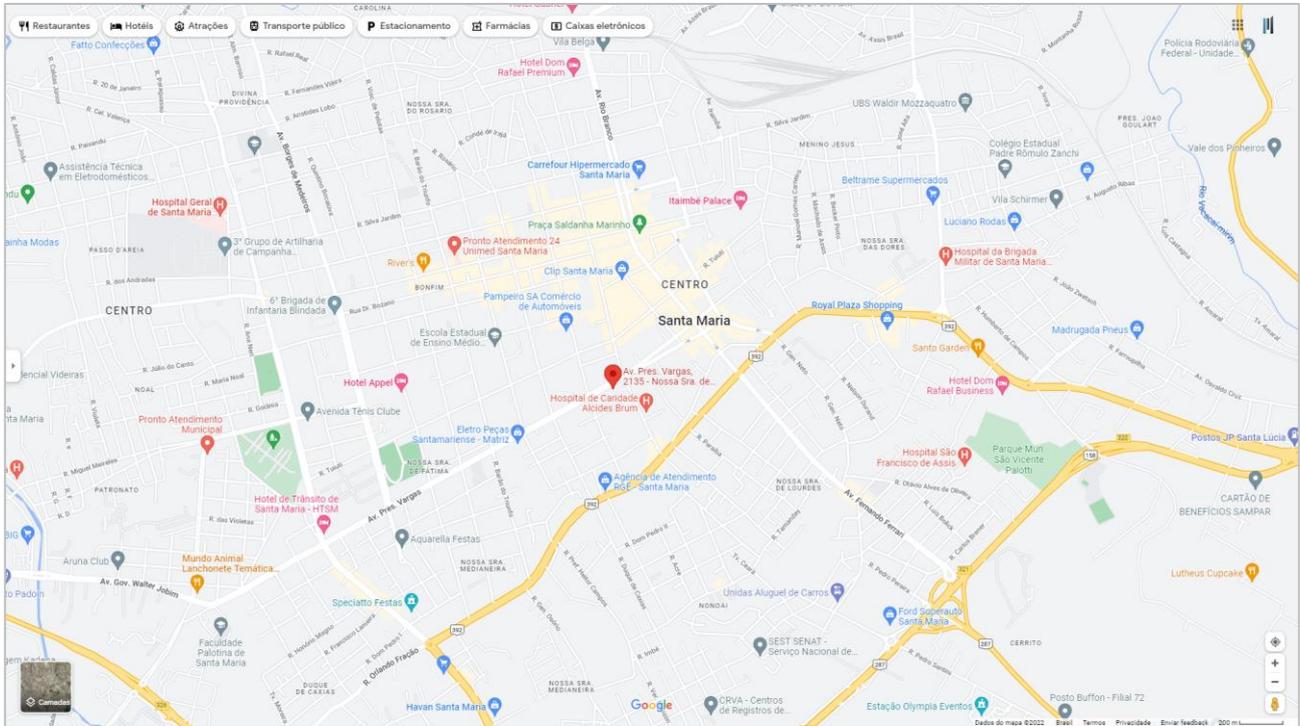


Imagem 02 – Mapa da localização do imóvel

3.2.4 Infraestrutura Urbana

Em um raio de menos de três quilômetros do imóvel a infraestrutura urbana é completa, com:

- transporte coletivo;
- coleta de resíduos sólidos;
- água potável;
- energia elétrica;
- redes de telefonia, internet e televisão;
- esgotamento sanitário;
- e esgotamento pluvial;

3.2.5 Atividades Existentes

Em um raio de menos de três quilômetros do imóvel é possível encontrar:

- rede de ensino fundamental e médio;
- comércio desenvolvido;
- serviços diversos;
- rede bancária;
- clubes esportivos e sociais;
- rede privada de saúde;
- postos de abastecimento;

3.2.6 Equipamentos Comunitários

Em um raio de menos de três quilômetros do imóvel é possível encontrar:

- praças e parques;
- equipamentos de lazer;
- templos religiosos;
- rede pública de saúde;
- segurança pública;

3.3 Caracterização do Terreno

3.3.1 Localização

O imóvel está localizado no Centro da cidade de Santa Maria/RS.

3.3.2 Utilização e Vocação

O uso do imóvel, comercial, está em concordância com a legislação municipal pertinente e vocação do entorno.

3.3.3 Aspectos Físicos

O terreno do imóvel está assim descrito, conforme a matrícula nº 78.048, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria:

“[...] terreno com as seguintes medidas e confrontações: Norte mede 10m75 com a Avenida Presidente Vargas ao Sul, mede 14m50 com o lote 02; ao Leste mede 56m15, com Leon Bordin e outros e ao Oeste, mede 56m05 com Itaimbé Máquinas Agrícolas, com a área total de 708,26m².”.

A seguir são apresentadas as características físicas do terreno conforme apresentadas na matrícula e verificadas através de medições realizadas *in loco*:

- **Área:** 708,26m²;
- **Forma:** regular;
- **Topografia:** plano;
- **Superfície:** seca;
- **Cota:** no nível do logradouro;
- **Situação:** meio de quadra;

3.4 Caracterização da Edificação

3.4.1 Memorial Descritivo do Condomínio

O condomínio Centro Profissional Presidente Vargas é um empreendimento de uso comercial que apresenta as seguintes características físicas:

- **Estrutura:** convencional de pilares, vigas e lajes de concreto armado;
- **Nº de Pavimentos:** 07;
- **Fechamento Vertical:** tijolos cerâmicos;

- **Revestimento Externo:** pastilhas cerâmicas;
- **Cobertura:** telhas de fibrocimento;

3.4.2 Memorial Descritivo da Unidade

Trata-se da sala comercial nº 503 do Condomínio Centro Profissional Presidente Vargas, que está assim descrita conforme a matrícula nº 78.048, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria:

“[...] SALA 503, localizada no quinto andar do Edifício Condomínio Centro Profissional Presidente Vargas, situado na zona urbana desta cidade na Avenida Presidente Vargas, sob nº 2135, sala essa com a área privativa de 44,4m², área total de 54,24957m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,023852 no terreno e nas coisas de uso comum [...]”.

A escritura pode ser conferida ao final do presente laudo, no anexo referente à documentação fornecida pelo contratante. Portanto, as características da sala comercial utilizadas na presente avaliação são:

- **Área privativa:** 44,4m²;
- **Área comum:** 9,84957m²;
- **Área total:** 54,24957m²
- **Fração ideal:** 2,3852%
- **Padrão construtivo:** Normal;
- **Estado de conservação:** Regular;
- **Idade aparente:** 25 anos;

3.4.2 Documentação Fotográfica

A documentação fotográfica apresentada a seguir ajuda a ilustrar as informações descritas nos itens anteriores deste documento:



Foto 1 - Vista geral da edificação



Foto 2 – Sala



Foto 3 – Sala



Foto 4 – Sala



Foto 5 – Sala



Foto 6 – Sala



Foto 7 – Sala



Foto 8 – Copa



Foto 9 – Banheiro



Foto 10 – Banheiro



Foto 11 – Passeio Público

4. Avaliação do Imóvel

A avaliação imobiliária deve respeitar as normas brasileiras que versam sobre o tema, especialmente a NBR 14.653 Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Para a Mercure Engenharia, é essencial que fiquem claros, mesmo ao público leigo, os passos que levaram ao resultado do trabalho avaliatório. Portanto, a seguir:

- a) é relatada a situação do mercado imobiliário para bens semelhantes ao avaliando;
- b) é justificada a escolha da metodologia de cálculo empregada e a razão desta opção frente aos outros métodos consagrados;
- c) é apresentada a pesquisa de amostras de imóveis utilizadas no cálculo do valor estipulado;
- d) é apresentado o tratamento dados efetuado sobre as amostras coletadas;
- e) é demonstrado qual o enquadramento da presente avaliação nas exigências da NBR 14.653;
- f) e, por fim, são apresentados os resultados obtidos.

4.1 Diagnóstico de Mercado

O mercado imobiliário da região, para imóveis com características físicas semelhantes às características do imóvel avaliando, encontra-se aquecido, apresenta um elevado número de ofertas e tem absorção estimada no médio prazo.

4.2 Metodologia de Cálculo

4.2.1 Métodos Existentes

Parte do engenheiro avaliador a escolha do método que será utilizado para o cálculo do valor do bem, sendo este uma função da natureza do imóvel, da finalidade a que se destina a avaliação, do número de transações e ofertas disponíveis no mercado analisado e do prazo estipulado para o desenvolvimento da avaliação imobiliária. Os métodos recomendados pelas normas pertinentes são:

- **Comparativo Direto de Dados de Mercado:** indicado para determinar o valor de mercado de terrenos, casas, lojas, apartamentos, salas comerciais e galpões, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando em número suficiente para o cumprimento dos requisitos definidos na parte 2 da NBR 14.653;
- **Evolutivo:** indicado para determinar o valor de mercado de residências de alto padrão, galpões, postos de combustíveis, dentre outros imóveis que não possuam dados amostrais semelhantes em oferta na região;
- **Involutivo:** indicado no caso de não haver dados amostrais semelhantes ao avaliando;
- **Capitalização da Renda:** indicado para a determinação do valor de mercado de empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis e galerias;
- **Quantificação do Custo:** indicado quando for necessário determinar o custo do bem;

4.2.2 Método Utilizado

No presente procedimento avaliatório foi adotado o **método comparativo de dados de mercado**, que determina o valor através da comparação dos atributos do imóvel avaliando com dados de mercado

assemelhados. Estes atributos são representados por variáveis ponderadas na inferência estatística do valor.

Cabe ao avaliador determinar, através de sua experiência e investigação prévia, a forma de representação da variável dependente no mercado imobiliário local e definir a forma de expressão das variáveis independentes.

O melhor ajuste das variáveis é uma condição para que seja obtido o modelo estatístico de maior precisão e, para tanto, dados amostrais semelhantes são essenciais. São considerados semelhantes aqueles elementos que:

- a. estejam nas proximidades e em condições equivalentes ao bem avaliando frente ao mercado imobiliário;
- b. constituam amostra onde o bem avaliando se situe o mais próximo possível do centroide amostral;
- c. possuam a mesma tipologia do bem avaliando;
- d. tenham, sempre que possível, dimensões, número de dependências, padrão construtivo e estado de conservação semelhantes ao bem avaliando;

A ABNT recomenda que sejam utilizadas variáveis quantitativas no procedimento avaliatório sempre que for possível. No caso da necessidade do uso de variáveis qualitativas, é recomendada a seguinte ordem de prioridade:

1. **Variáveis dicotômicas:** variáveis do tipo *sim e não, maior que e menor que*, etc.;
2. **Variáveis proxy:** custos unitários básicos, índices fiscais, IDH, níveis de renda da população, dentre outros;
3. **Códigos ajustados;**
4. **Códigos alocados.**

Além destas recomendações, é indicado que:

- a. as informações a respeito das ofertas e transações sejam coletadas em fontes diversas;
- b. as fontes sejam identificadas por nome e número de telefone para contato;
- c. sejam coletados dados com características distintas às características do bem avaliando, no caso de escassez de dados, para a complementação da avaliação;
- d. sejam consideradas superestimativas dos preços ofertados e que estes sejam confrontados com transações reais;
- e. meras opiniões sejam desconsideradas, mesmo quando advindas de agentes do mercado imobiliário.

4.3 Pesquisa de Dados

A pesquisa visa compor, para a execução de uma avaliação fidedigna e imparcial, uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes às características do imóvel avaliando, conforme for possível e conforme a disposição dos imóveis da região, e é a base de todo o processo avaliatório. A partir da experiência prévia do avaliador, fundamentado em conceitos e hipóteses existentes, é realizada a delimitação e caracterização do espaço amostral.

No desenvolvimento da pesquisa são coletadas informações a respeito de transações e ofertas de imóveis contemporâneas à data de referência da avaliação. Também são escolhidas as variáveis mais relevantes para explicar a formação do valor pelos agentes de mercado, dentre uma gama infinita de variáveis objetivas e subjetivas.

É recomendado que as fontes de informação sejam diversificadas e que as características dos dados de mercado sejam verificadas pelo engenheiro avaliador. A seguir são apresentadas as amostras coletadas, com suas respectivas características e variáveis representativas:

	1	2	3	4	5
Endereço	Alameda Antofagasta	R. Floriano Peixoto, 1112	Rua Appel	Rua dos Andradas	Rua Doutor Bozano
Bairro	Dores	Centro	Fátima	Centro	Bonfim
Cidade	Santa Maria	Santa Maria	Santa Maria	Santa Maria	Santa Maria
Valor Ofertado	R\$ 240.000,00	R\$ 580.000,00	R\$ 375.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 198.000,00
Área Privativa (m²)	36,72	124,86	70,00	77,72	45,25
Valor Unitário (/m²)	R\$ 6.535,95	R\$ 4.645,20	R\$ 5.357,14	R\$ 3.860,01	R\$ 4.375,69
Padrão	Normal	Normal	Normal	Normal/Baixo	Normal/Baixo
Conservação	Regular	Regular	Regular/Novo	Regular	Reparos
Fonte	Soma Imobiliária	Soma Imobiliária	Soma Imobiliária	Soma Imobiliária	Soma Imobiliária
Contato da Fonte	(55) 3307-6410	(55) 3307-6410	(55) 3307-6410	(55) 3307-6410	(55) 3307-6410
Data de Coleta	01/06/2022	01/06/2022	01/06/2022	01/06/2022	01/06/2022

	6	7	8	9	10
Endereço	Alameda Buenos Aires, 107	Rua Pinheiro Machado, 2380	Rua Doutor Bozano	Avenida Acadêmico Fernando Mussoi	Rua do Acampamento
Bairro	Dores	Centro	Bonfim	Lourdes	Centro
Cidade	Santa Maria	Santa Maria	Santa Maria	Santa Maria	Santa Maria
Valor Ofertado	R\$ 400.000,00	R\$ 380.000,00	R\$ 186.000,00	R\$ 230.000,00	R\$ 235.000,00
Área Privativa (m²)	43,67	70,19	37,00	104,00	34,50
Valor Unitário (/m²)	R\$ 9.159,61	R\$ 5.413,88	R\$ 5.027,03	R\$ 2.211,54	R\$ 6.811,59
Padrão	Normal/Alto	Normal	Normal/Baixo	Normal/Baixo	Normal
Conservação	Regular/Novo	Regular	Regular	Regular	Reparos
Fonte	Soma Imobiliária	Soma Imobiliária	Soma Imobiliária	Soma Imobiliária	Soma Imobiliária
Contato da Fonte	(55) 3307-6410	(55) 3307-6410	(55) 3307-6410	(55) 3307-6410	(55) 3307-6410
Data de Coleta	01/06/2022	01/06/2022	01/06/2022	01/06/2022	01/06/2022

	11	12	13	14	15
Endereço	Rua Pinheiro Machado, 2350	Rua André Marques	Rua Pinheiro Machado, 2350	Alameda Santiago Do Chile, 185	Alameda Santiago Do Chile
Bairro	Centro	Centro	Centro	Dores	Dores
Cidade	Santa Maria	Santa Maria	Santa Maria	Santa Maria	Santa Maria
Valor Ofertado	R\$ 500.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 276.596,00	R\$ 385.000,00	R\$ 404.000,00
Área Privativa (m²)	61,53	43,98	31,25	62,00	55,40
Valor Unitário (/m²)	R\$ 8.126,12	R\$ 10.231,92	R\$ 8.851,07	R\$ 6.209,68	R\$ 7.292,42
Padrão	Normal/Alto	Normal/Alto	Normal/Alto	Normal	Normal
Conservação	Regular	Regular/Novo	Regular	Regular/Novo	Regular/Novo
Fonte	JK Imóveis	JK Imóveis	JK Imóveis	Noro Imóveis	Noro Imóveis
Contato da Fonte	(55) 3222-5111	(55) 3222-5111	(55) 3222-5111	(55) 3223-0950	(55) 3223-0950
Data de Coleta	01/06/2022	01/06/2022	01/06/2022	01/06/2022	01/06/2022

	16	17	18	19
Endereço	Rua Ângelo Uglione, 1667	Av. Rio Branco	Av. Pres. Vargas	Av. Pres. Vargas
Bairro	Centro	Centro	Centro	Centro
Cidade	Santa Maria	Santa Maria	Santa Maria	Santa Maria
Valor Ofertado	R\$ 90.000,00	R\$ 325.000,00	R\$ 425.000,00	R\$ 310.000,00
Área Privativa (m²)	24,00	100,00	42,75	47,25
Valor Unitário (/m²)	R\$ 3.750,00	R\$ 3.250,00	R\$ 9.941,52	R\$ 6.560,85
Padrão	Normal/Baixo	Normal/Baixo	Normal/Alto	Normal
Conservação	Reparos	Regular	Regular/Novo	Regular
Fonte	Noro Imóveis	Cotrel Imóveis	Cotrel Imóveis	Cotrel Imóveis
Contato da Fonte	(55) 3223-0950	(55) 3033-7460	(55) 3033-7460	(55) 3033-7460
Data de Coleta	01/06/2022	01/06/2022	01/06/2022	01/06/2022

Localização das Amostras



4.4 Tratamento de Dados

Existem duas ferramentas analíticas utilizadas no tratamento dos dados coletados através da pesquisa de mercado:

- **Tratamento por fatores:** recomendado para amostras homogêneas;
- **Tratamento científico:** recomendado para amostras heterogêneas.

A escolha da ferramenta a ser utilizada depende diretamente da quantidade de dados e informações disponíveis no mercado. Qualquer que seja o modelo escolhido, ele é apenas uma simplificação do comportamento do mercado imobiliário devido à impossibilidade de ser computada a totalidade das variáveis utilizadas na determinação do valor do bem.

Nessa etapa é analisada a representatividade de cada amostra para a formação do valor de mercado visado, através do auxílio de gráficos e tabelas. A exclusão de elementos amostrais em desequilíbrio é recomendada, porém, deve ser justificada no corpo do laudo.

À amostragem coletada foi empregado o **tratamento científico**. Dada a sua extensão e complexidade, o memorial de cálculo completo é apresentado no Anexo I do presente documento. Aqui são ressaltadas as informações mais relevantes:

4.5 Especificação da Avaliação

O grau de fundamentação e a especificação da avaliação tem relação intrínseca com o empenho dispendido pelo engenheiro avaliador na coleta de dados amostrais e ajuste das variáveis para o cálculo do valor de determinado imóvel. Já o grau de precisão é de outra natureza e se relaciona com o mercado imobiliário, pois depende exclusivamente de suas características e das amostras coletadas.

4.5.1 Grau de Fundamentação

Para o método comparativo direto de dados de mercado, o grau de fundamentação, no caso de modelos de regressão linear, é determinado conforme a tabela a seguir, extraída e adaptada do item 9.2 da NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos:

Item	Descrição	Grau		
		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
2	Quantia 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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

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, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Para o devido enquadramento do laudo, o atendimento a cada exigência do Grau I da tabela acima terá um ponto, dois pontos para o Grau II e três pontos para o Grau III. O enquadramento global do laudo deve considerar o somatório dos pontos e atender o que segue:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
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

No caso de obtenção do Grau de Fundamentação III, a ABNT exige, além do cumprimento da tabela acima e dentre outros requisitos, que o laudo seja apresentado na modalidade completa, que seja apresentada a identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo e das fontes de informação, e que seja adotada, obrigatoriamente, a estimativa de tendência central.

Portanto, no presente trabalho, o Grau de Fundamentação obtido foi: **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II.**

4.5.2 Grau de Precisão

O Grau de Precisão do laudo é determinado conforme a tabela a seguir:

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

Portanto, no presente trabalho, o Grau de Precisão obtido foi: **GRAU DE PRECISÃO III.**

4.6 Resultados Obtidos

Para a validação dos cálculos e, conseqüentemente, do modelo utilizado, é necessário que alguns testes sejam executados e que se proceda à verificação de algumas exigências da Norma 14.653 quanto à:

- **Linearidade:** ok;
- **Normalidade:** ok;
- **Homocedasticidade:** ok;
- **Autocorrelação:** ok;
- **Colinearidade:** ok;
- **Outliers:** ok;

Ainda, quando a escassez de dados de mercado impuser o uso de um número diminuto de variáveis ao cálculo do valor do imóvel ou quando existir algum fato novo, não existente por ocasião do levantamento de dados amostrais que conduziram à conclusão da avaliação, mas que repercute no valor do bem avaliando, a ABNT permite que seja utilizado um intervalo de até 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central, denominado campo de arbítrio, para absorver as influências não consideradas e justificar os ajustes do modelo.

É permitido, portanto, ao avaliador, salientar estes distúrbios de mercado, supervenientes aos dados de sua pesquisa, que não tem a ver com a precisão ou incerteza do procedimento estatístico, mas dizem respeito tão somente a algum fato que escapou aos dados amostrais e é específico do bem avaliando. A NBR 14.653 também permite ao avaliador fazer ajustes prévios aos atributos dos elementos amostrais, sem prejuízo do grau de fundamentação obtido no cálculo do valor de mercado do imóvel.

Assim, para fins de cálculo do valor real total do imóvel avaliando, **aplicou-se desconto de 10% sobre os valores de mercado das amostras**, a fim de minimizar superestimativas que acompanham os preços dos dados ofertados, conforme disposto nos itens 8.2.1.3.5 e 9.2.1.3 da ABNT NBR 14.653-2 e no item 10.1 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, de 2011.

Também é permitido que o avaliador apresente os valores obtidos arredondados, desde que estes não apresentem variação maior do que 1% do valor estimado pelo método utilizado.

4.6.1 Valor de Mercado

Portanto, realizada a análise dos resultados obtidos através dos métodos anteriormente apresentados, o valor de mercado do imóvel avaliando é:

R\$265.000,00

DUZENTOS E SESENTA E CINCO MIL REAIS

em junho de 2022

5. Encerramento

O conteúdo deste documento é válido até a data de emissão do laudo, visto que alterações posteriores podem vir a modificar as circunstâncias que levaram às conclusões apresentadas.

Segue resumo dos resultados apresentados neste laudo de avaliação:

Valor de Mercado Total

R\$265.000,00

(duzentos e sessenta e cinco mil reais)

Grau de Fundamentação

Grau II

Grau de Precisão

Grau III

Porto Alegre, sexta-feira, 01 de julho de 2022.



Marcelo Scherer Gonçalves
Engenheiro Civil
CREA/RS 205.508

Anexos

Anexo I – Memorial de Cálculo

Anexo II – Documentação Fornecida

Anexo III – Anotação de Responsabilidade Técnica

Anexo I – Memorial de Cálculo

Inferência Estatística

No	Endereço	Bairro	Padrão	Conservação	Área Privativa	Unitário
1	Alameda Antofagasta	Dores	2,00	2,00	36,72	5882,35
2	R. Floriano Peixoto, 1112	Centro	2,00	2,00	124,86	4180,68
3	Rua Appel	Fátima	2,00	3,00	70,00	4821,43
4	Rua dos Andradas	Centro	1,00	2,00	77,72	3474,01
5	Rua Doutor Bozano	Bonfim	1,00	1,00	45,25	3938,12
6	Alameda Buenos Aires, 107	Dores	3,00	3,00	43,67	8243,65
7	Rua Pinheiro Machado, 2380	Centro	2,00	2,00	70,19	4872,49
8	Rua Doutor Bozano	Bonfim	1,00	2,00	37,00	4524,32
9	Avenida Acadêmico Fernando Mussoi	Lourdes	1,00	2,00	104,00	1990,38
10	Rua do Acampamento	Centro	2,00	1,00	34,50	6130,43
11	Rua Pinheiro Machado, 2350	Centro	3,00	2,00	61,53	7313,51
12	Rua André Marques	Centro	3,00	3,00	43,98	9208,73
13	Rua Pinheiro Machado, 2350	Centro	3,00	2,00	31,25	7965,96
14	Alameda Santiago Do Chile, 185	Dores	2,00	3,00	62,00	5588,71
15	Alameda Santiago Do Chile	Dores	2,00	3,00	55,40	6563,18
16	Rua Ângelo Uglione, 1667	Centro	1,00	1,00	24,00	3375,00
17	Av. Rio Branco	Centro	1,00	2,00	100,00	2925,00
18	Av. Pres. Vargas	Centro	3,00	3,00	42,75	8947,37
19	Av. Pres. Vargas	Centro	2,00	2,00	47,25	5904,76

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 19
Utilizados	: 19
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 15

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,97412
Determinação	: 0,94890
Ajustado	: 0,93869

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 92,85668
Significância	: < 0,01000

VARIAÇÃO

Total	: 77840753,54281
Residual	: 3977283,75834
Desvio Padrão	: 514,92936

D-WATSON

D-Calculado	: 2,35316
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	84
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

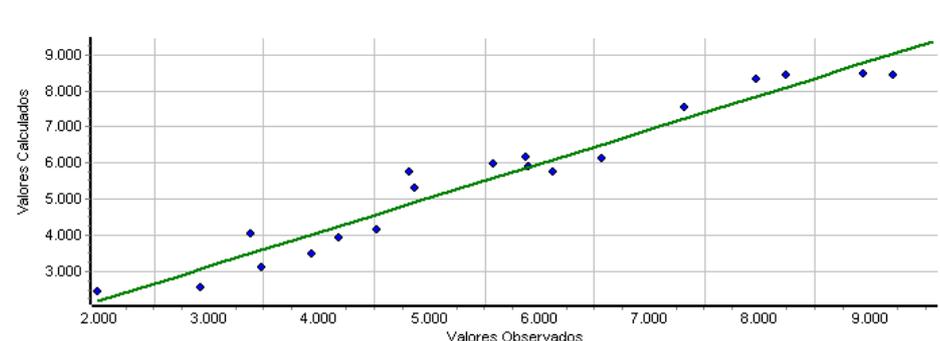
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 2178,733613 + 2009,635957 * X_1 + 449,234709 * X_2 + -25,466933 * X_3$$

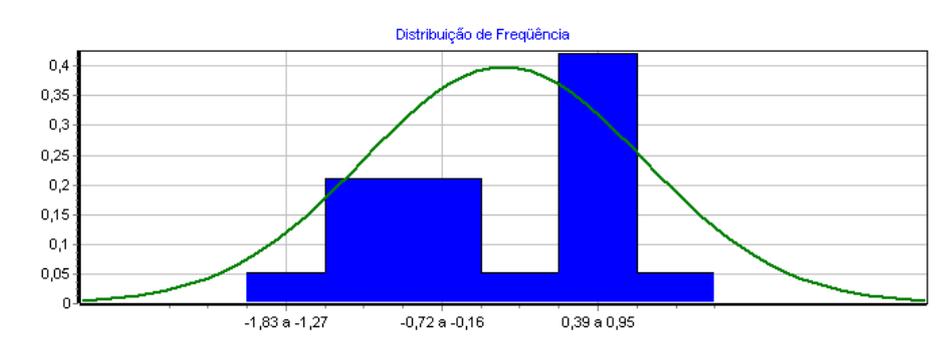
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 5571,06	Coefic. Aderência	: 0,94890
Varição Total	: 77840753,54	Varição Residual	: 3977283,76
Variância	: 4096881,77	Variância	: 265152,25
Desvio Padrão	: 2024,08	Desvio Padrão	: 514,93

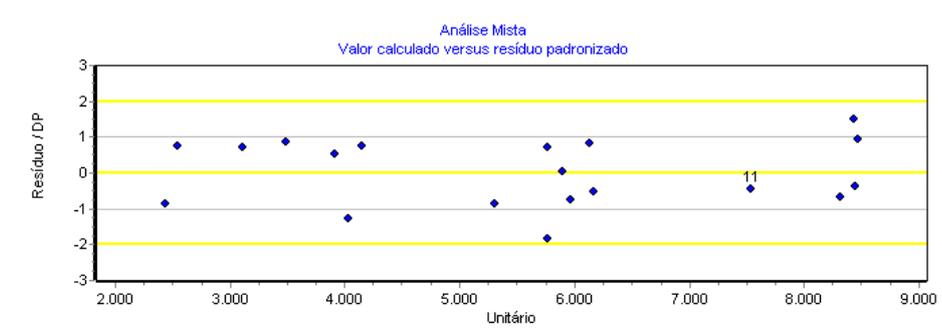
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



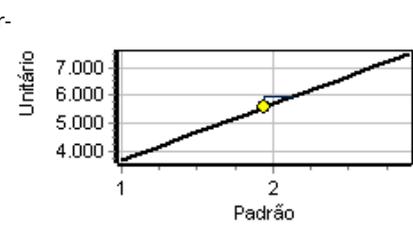
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

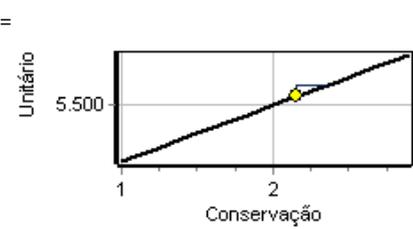
X₁ Padrão

Variável que identifica o padrão construtivo do imóvel, sendo 1 = normal e 2 = normal/alto
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 7,21 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



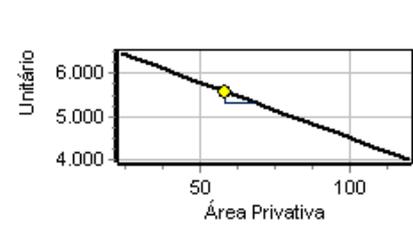
X₂ Conservação

Variável que identifica o estado de conservação do imóvel, sendo 1 = regular e 2 = novo
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 1,61 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X₃ Área Privativa

Variável que identifica a área privativa do imóvel, em m²
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 24,00 a 124,86
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -4,61 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;
Tipo: Dependente
Amplitude: 1990,38 a 9208,73
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,93869)
X ₁ Padrão	x	9,99	0,01	0,56030
X ₂ Conservação	x	2,04	5,96	0,92660
X ₃ Área Privativa	x	-5,18	0,01	0,83964

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Padrão	Conservação	Área Privativa	Unitário
X ₁	x		24	66	93
X ₂	x	53		54	47
X ₃	x	-28	11		80
Y	y	93	51	-53	

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Padrão	2,00			1,00	3,00
Conservação	2,00			1,00	3,00
Área Privativa	44,40			24,00	124,86
Unitário	5.965,74			1.990,38	9.208,73

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	5.783,94	5.965,74	6.147,54	-3,05%	3,05%	6,09%
Predição (80%)	5.251,69	5.965,74	6.679,79	-11,97%	11,97%	23,94%
Campo de Arbitrio	5.070,88	5.965,74	6.860,60	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	256.806,94	264.878,86	272.950,78
Predição (80%)	233.175,04	264.878,86	296.582,68
Campo de Arbítrio	225.147,07	264.878,86	304.610,64

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 5965,74

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	256.806,94
Arbitrado (R\$):	265.000,00
Máximo (R\$):	272.950,78

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 6,09 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

Anexo II - Documentação Fornecida

Matrícula nº 78.048



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA-RS
Zenildo Bodnar
Registrador



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

 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANTA MARIA - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	MATRÍCULA 78.048 FLS.
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> CONFERIDO <i>25/04/1996</i> </div>
<p>SALA 503, localizada no quinto andar do Edifício Condomínio Centro Profissional Presidente Vargas, situado na zona urbana desta cidade na Avenida Presidente Vargas, sob nº 2135, sala essa com a área privativa de 44,4m², área total de 54,24957m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,023852 no terreno e nas coisas de uso comum, cujo edifício acha-se construído sobre um terreno com as seguintes medidas e confrontações: Norte mede 10m75 com a Avenida Presidente Vargas ao Sul, mede 14m50 com o lote 02; ao Leste mede 56m15, com Leon Bordin e outros e ao Oeste, mede 56m05 com Itaimbé Máquinas Agrícolas, com a área total de 708,26m².</p> <p>Proprietários: 1- ADEMIR ANTONIO FRAÇÃO, comerciante em firma coletiva, CPF/MF sob nº 045.356.930-72 e sua esposa BEATRIZ ALEIDA BORTOLUZZI FRAÇÃO, de lar;</p> <p>2- REGES MARIO DAL FORNO, cirurgião dentista - CPF/MF sob nº 303.715.030-00 e sua esposa - NARA LUCIA FRAÇÃO DAL FORNO, de lar, CPF/MF sob nº 270.913.840-91;</p> <p>3- JOÃO FLÁVIO BISSACOTTI, médico, CPF/MF sob nº 063.948.170-15 e sua esposa MARLI TEREZINHA FRAÇÃO BISSACOTTI, de lar, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade;</p> <p>4- COFRAN-ENGENHARIA, PROJETOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., com sede e foro nesta cidade, OGC/MF sob nº 87.720.686/0001-73.</p> <p>Procedência: Matrícula 78.024 livro 2 Reg. Geral. Em 08/10/1996. <i>[Assinatura]</i> R\$4,40 Lutz Sergio Fogaça Ribas</p> <hr/> <p>Av. 1 - 78.048. Foi apresentada e fica arquivada neste Cartório a Certidão Negativa de Débito - CND, fornecida pelo INSS, referente a esta. Em 08/10/1996. <i>[Assinatura]</i> R\$/Rsol. Lutz Sergio Fogaça Ribas</p> <hr/> <p style="text-align: center;">- CONTINUA NO VERSO -</p>	

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

R. 2 - 78.048. DIVISÃO E EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Transmitentes: 1-ADEMIR ANTONIO FRAÇÃO e sua esposa BEATRIZ ALEIDA BORTOLUZZI FRAÇÃO; 2-REGES MARIO DAL FORNO e sua esposa NARA LUCIA FRAÇÃO DAL FORNO; 3-JOÃO FLÁVIO BISSACOTTI, e sua esposa MARLI TEREZINHA FRAÇÃO BISSACOTTI; 4-COFRAN-ENGENHARIA, PROJETOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., já qualificados.

Aquirente: COFRAN ENGENHARIA, PROJETOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Valor: R\$21.204,00.

Forma: Escritura Pública lavrada aos 16/02/1996, e 13/02/1997 no Cartório de Cambó, neste município.

OG.

Em 24/04/1997.


João Edson M. Martins
Substituto

R\$124,00

AV.3/78.048 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:

Registrada a Convenção de Condomínio do "CONDOMÍNIO CENTRO PROFISSIONAL PRESIDENTE VARGAS", sob nº 28.554 do Livro 3 - Registro Auxiliar.

Protocolo nº 347810, Livro 1-BY, em 17/10/2018.

Santa Maria, 06 de novembro de 2018. - cga/mrk

Leticia de Lima Oliveira - Escrevente Substituta

Emol.: R\$38,80. Selo: 0528.01.1800004.17970 - R\$1,40; 0528.04.1800003.12536 - R\$3,30

AV.4/78.048 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL:

Conforme o requerimento datado aos 06/11/2018 e Certidão Simplificada emitida aos 11/10/2018 pela Junta Comercial, Industrial e de Serviços do Rio Grande do Sul (alteração contratual datada de 01/10/1997, registrado na junta comercial do Rio Grande do Sul aos 04/11/1997, sob nº 1659208), COFRAN - ENGENHARIA, PROJETOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. passou a denominar-se COFRAN ENGENHARIA LTDA.

Protocolo nº 352762, Livro 1-CA, em 14/02/2019.

Santa Maria, 15 de fevereiro de 2019. - mrk/vm

Rodrigo da Cunha Lopes - Escrevente

Emol.: R\$84,50. Selo: 0528.01.1800004.66055 - R\$1,40; 0528.04.1800003.18953 - R\$3,30

R.5/78.048 - COMPRA E VENDA

TRANSMITENTE: COFRAN ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 87.720.686/0001-73, com sede em Santa Maria-RS, pessoa jurídica de direito privado.

ADQUIRENTE: CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RIO GRANDE DO

CONTINUA NA FOLHA 2

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA... **78.048**
FLS..... **02**

SOL, inscrito no CNPJ/MF sob n° 91.335.315/0008-11, com sede na Rua Alberto Pasqualini n° 35, Sala 303, nesta cidade.
OBJETO: o imóvel desta matrícula.
VALOR: Cr\$261.481.000,00; para efeitos fiscais: R\$26.596,09.
FORMA: Escritura Pública de compra e venda n° G 37.716, lavrada no 1° Tabelionato de Notas desta cidade, em 15/12/2003, às folhas 055/056, do Livro n° 1660, de Compra e venda.
Condições: As constantes do título.
Protocolo n° 352761, Livro 1-CA, em 14/02/2019.
Santa Maria, 15 de fevereiro de 2019. - *RSB/ACL*

Rodrigo da Cunha Lopes - Escrevente

Emol.: R\$375,80. Selo: 0528.01.1800004.66056 - R\$1,40; 0528.07.1700003.09376 - R\$36,60

AV. 6/78.048 - CADASTRO IMOBILIÁRIO:

De conformidade com o requerimento datado de 15/10/2018 e espelho do IPTU, o número do Cadastro Municipal do imóvel desta matrícula, conforme a Prefeitura Municipal desta cidade, é **8733100-0**.

Protocolo n° 352763, Livro 1-CA, em 14/02/2019.
Santa Maria, 15 de fevereiro de 2019. - *RSB/ACL*

Rodrigo da Cunha Lopes - Escrevente

Emol.: R\$41,00. Selo: 0528.01.1800004.66057 - R\$1,40; 0528.04.1800003.18954 - R\$3,30

AV. 7/78.048 - ALTERAÇÃO DE CNPJ:

Conforme o requerimento datado aos 20/03/2019, Comprovante de Inscrição e de situação cadastral emitido aos 13/03/2019 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e Ata Reunião de Diretoria n° 80/2014, tudo arquivado neste ofício, as partes requerem que seja averbada a alteração do CNPJ do CREMERS - Conselho Regional de Medicina inscrito no CPNJ sob n° 91.335.315/0008-11, para que passe a constar o CNPJ da sede sob n° **91.335.315/0001-45**.

Protocolo n° 355044, Livro 1-CB, em 17/04/2019.
Santa Maria, 23 de abril de 2019. - *ENB/ACL*

Líndiara Antunes do Nascimento - Escrevente

Emol.: R\$84,50. Selo: 0528.01.1800004.89934 - R\$1,40; 0528.04.1900003.03759 - R\$3,30

FINAL DE MATRÍCULA

O referido é verdade. Dou fé.
Santa Maria-RS, 29 de maio de 2019.

- Zenildo Bodnar - Registrador
- Leticia de Lima Oliveira - Escrevente Substituta
- Cazar Letiere Martins - Escrevente
- Gisele Medianeira Cardoso - Escrevente
- Juliani Melo Dias - Escrevente
- Líndiara Antunes do Nascimento - Escrevente
- Rodrigo da Cunha Lopes - Escrevente
- Thais Diane Brito - Escrevente

Total: NIHIL - MB
Certidão Matrícula 78.048 - 3 páginas: NIHIL (0528.03.1800002.60409 = NIHIL)
Busca em livros e arquivos: NIHIL (0528.02.1900004.22414 = NIHIL)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
098178 53 2019 00058382 63

Anexo III – Anotação de Responsabilidade Técnica

		Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul				ART Número 11990212	
Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO Convênio: NÃO É CONVÊNIO		Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL Motivo: NORMAL					
Contratado							
Carteira: RS 205508 RNP: 2213628017 Empresa: MERCURE ENGENHARIA INTEGRADA LTDA		Profissional: MARCELO SCHERER GONÇALVES Título: Engenheiro Civil Nr.Reg.: 225662		E-mail: marcelo@mercureengenharia.com.br			
Contratante							
Nome: CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RS Endereço: AVENIDA PRINCESA ISABEL 921 Cidade: PORTO ALEGRE		Telefone: 5132197544 Bairro: SANTANA		E-mail: licit03@cremes.org.br CPF/CNPJ: 91335315000145 CEP: 90620001 UF: RS			
Identificação da Obra/Serviço							
Proprietário: CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RS Endereço da Obra/Serviço: Avenida PRINCESA ISABEL 921 Cidade: PORTO ALEGRE Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Data Início: 20/06/2022 Atividade Técnica: Avaliação		Bairro: SANTANA Vlr Contrato(R\$): 6.820,00 Prev.Fim: 29/06/2023 Descrição da Obra/Serviço: Bens Imóveis		CPF/CNPJ: 91335315000145 CEP: 90620001 UF: RS Honorários(R\$): Ent. Classe:			
				Quantidade		Unid.	

ART registrada (paga) no CREA-RS em 30/06/2022

Porto Alegre, 01/07/2022 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima  MARCELO SCHERER GONÇALVES Profissional	De acordo CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RS Contratante
--	--	---

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



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



ART Número
11990212

Contratado

Nr. Carteira: RS 205508 **Profissional:** MARCELO SCHERER GONÇALVES **E-mail:** marcelo@mercureengenharia.com.br
Nr. RNP: 2213628017 **Título:** Engenharia Civil
Empresa: MERCURE ENGENHARIA INTEGRADA LTDA **Nr.Reg.:** 225662

Contratante

Nome: CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RS **E-mail:** licit03@cremes.org.br
Endereço: AVENIDA PRINCESA ISABEL 921 **Telefone:** 5132197544 **CPF/CNPJ:** 91335315000145
Cidade: PORTO ALEGRE **Bairro:** SIANIANA **CEP:** 90620001 **UF:** RS

RESUMO DO(S) CONTRAT(O)S

Determinação do valor de mercado de compra e venda de 13 salas comerciais, de acordo com a ABNT NBR 14.653:
Rua Vasco Alves, 431/402 - Cep 97542-600 Alegrete, RS
Rua General Neto, 161/204 - Cep 96400-380 Bagé, RS
Rua Senador Pinheiro Machado, 1020/104 - Cep 96508-022 Cachoeira do Sul, RS
Avenida Venâncio Aires, 614/45 - Cep 98025-465 Cruz Alta, RS
Avenida Venâncio Aires, 614/46 - Cep 98025-465 Cruz Alta, RS
Av. Quinze de novembro, 78/305 - Cep 99700-308 Erechim, RS
Rua Fialho de Vargas, 323/304 - Cep 95900-016 Lajeado, RS
Rua Zalony, 160/403 - Cep 96200-070 Rio Grande, RS
Rua Fernando Ferrari, 281/803 - Cep 98780-768 Santa Rosa, RS
Av. Treze de Maio, 410/501 - Cep 97573-438 Santana do Livramento, RS
Av. Treze de Maio, 410/502 - Cep 97573-438 Santana do Livramento, RS
Rua Três de outubro, 256/202 - Cep 98801-610 Santo Ângelo, RS
Av. Presidente Vargas, 2135/503 - Cep 97015-513 Santa Maria, RS

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula nº 29.445

Sala Comercial

Rua Três de Outubro, nº 256/202

Centro – Santo Ângelo/RS



Sumário

1. RESPONSABILIDADES E REFERÊNCIAS	4
PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA	4
2. CARACTERIZAÇÃO DO SERVIÇO	6
2.1 TIPO DE SERVIÇO	6
2.2 IDENTIFICAÇÃO DO SERVIÇO	6
2.3 REQUISITOS ESSENCIAIS	6
2.4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	7
3. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO	8
3.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	8
3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.2.1 ASPECTOS GERAIS	8
3.2.2 ASPECTOS FÍSICOS	9
3.2.3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	9
3.2.4 INFRAESTRUTURA URBANA	10
3.2.5 ATIVIDADES EXISTENTES	10
3.2.6 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	11
3.3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	11
3.3.1 LOCALIZAÇÃO	11
3.3.2 UTILIZAÇÃO E VOCAÇÃO	11
3.3.3 ASPECTOS FÍSICOS	11
3.4 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	11
3.4.1 MEMORIAL DESCRITIVO DO CONDOMÍNIO	11
3.4.2 MEMORIAL DESCRITIVO DA UNIDADE	12
3.4.2 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	12
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
4.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	15
4.2 METODOLOGIA DE CÁLCULO	15
4.2.1 MÉTODOS EXISTENTES	15
4.2.2 MÉTODO UTILIZADO	15
4.3 PESQUISA DE DADOS	16
4.4 TRATAMENTO DE DADOS	18

4.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	18
4.5.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	19
4.5.2 GRAU DE PRECISÃO	20
4.6 RESULTADOS OBTIDOS	20
4.6.1 VALOR DE MERCADO	21
5. ENCERRAMENTO	22
ANEXOS	23
ANEXO I – MEMORIAL DE CÁLCULO	24
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	24
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	29
MATRÍCULA Nº 38.510	29
ANEXO III – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	31

1. Responsabilidades e Referências

A **Mercure Engenharia Integrada Ltda.**, na qualidade de seu sócio-diretor e responsável técnico, o Engenheiro Civil Marcelo Scherer Gonçalves, CREA/RS 205.508, cumprindo com o disposto na Lei Federal 5.194 de 21 de dezembro de 1966, resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura e Lei Federal 12.378 de 31 de dezembro de 2010, que determinam, dentre outros, a responsabilidade e exclusiva competência de engenheiros e arquitetos legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (CREA) e de Arquitetura e Urbanismo (CAU), apresenta o presente trabalho, utilizando como referência técnica e consultiva, dentre outros, os documentos apresentados a seguir:

- Decreto Federal nº 81.621/78
- Lei Federal nº 6.766/79
- Lei Federal nº 8.245/91
- Lei Federal nº 9.785/99
- Decreto-Lei nº 9760/46
- ABNT NBR 5.674 Manutenção de Edificações – Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção
- ABNT NBR 12.721 Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínio – Procedimento
- ABNT NBR 13.752 Perícias de Engenharia na Construção Civil
- ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7
- ABNT NBR 15.575 Edificações Habitacionais – Desempenho – Partes 1 a 6
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP
- Glossário de terminologia básica aplicável à engenharia de avaliações e perícias do IBAPE/SP
- Inspeção Predial, a Saúde dos Edifícios, do IBAPE/SP

A empresa segue, também, os procedimentos de excelência recomendados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia em sua Norma Básica para Perícias de Engenharia.

Procedimentos de Excelência

Quanto à capacitação profissional: manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

Quanto à confidencialidade: quando cabível, considerar como confidencial o resultado do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do cliente.

Quanto à propriedade intelectual: jamais reproduzir trabalhos alheios publicados sem a necessária citação. No caso de trabalhos não publicados, obter autorização para reproduzi-lo. Ao reproduzir, fazê-lo sem truncamentos, de modo a expressar corretamente o sentido das teses desenvolvidas.

Quanto ao conflito de interesses: declinar da sua contratação e informar as razões ao cliente, se houver motivo de impedimento ou suspeição em decorrência de conflito de interesse.

Quanto à independência na atuação profissional: assessorar com independência a parte que o contratou, com o objetivo de expressar a realidade.

Quanto à competição por preços: evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais.

Quanto à difusão do conhecimento técnico: evitar esforços na difusão de conhecimentos para a melhor e mais correta compreensão dos aspectos técnicos e assuntos relativos ao exercício profissional. Expressar-se publicamente sobre assuntos técnicos somente quando devidamente capacitado para tal.

Quanto à ética: observar todos os preceitos contidos no Código de Ética do IBAPE/SP, bem como os Códigos dos respectivos Conselhos Profissionais.

2. Caracterização do Serviço

2.1 Tipo de Serviço

De acordo com a Norma Básica para Perícias de Engenharia do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), de 2015, que estabelece diretrizes e requisitos mínimos a serem observados na elaboração das perícias de engenharia, estas são definidas como a atividade técnica realizada com o propósito de averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos. As perícias de engenharia são, ainda, subdivididas em três tipos:

- **Avaliação:** Análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.
- **Exame:** Constatação de fatos ou desenvolvimento de processo analítico fundamentado que permita extrair conclusões acerca de causas e consequências, ainda que no âmbito da probabilidade, tendo por objeto pessoas, semoventes e bens móveis.
- **Vistoria:** Constatação de fatos ou desenvolvimento de processo analítico fundamentado que permita extrair conclusões acerca de causas e consequências, ainda que no âmbito da probabilidade, tendo por objeto bens imóveis.

O presente laudo, documento técnico, elaborado por profissional habilitado, no qual é identificado o valor de um bem, decorre da avaliação do objeto em análise, a partir de vistoria realizada *in loco*.

É recomendado que os laudos devem estar circunscritos ao objeto e que sejam escritos de forma simples e concisa, evitando linguagem excessivamente sintética, prolixa ou técnica, de forma a não dificultar a sua compreensão e conclusão. Sempre que possível, quando da utilização de termos técnicos ou fórmulas matemáticas, explicá-los, esclarecendo o seu significado, função, finalidade etc.

2.2 Identificação do Serviço

Solicitante: Conselho Regional de Medicina do Rio Grande do Sul;

Nº do Serviço: 22055086;

Finalidade: Determinação do valor de mercado de compra e venda;

Objetivo: Elaboração de Laudo de Avaliação para determinação do valor de mercado do imóvel, de acordo com os procedimentos determinados pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens;

Objeto: Sala Comercial;

Endereço: Rua Três de Outubro, nº 256/202 – Centro – Santo Ângelo/RS;

Data da vistoria: 2 de agosto de 2022.

2.3 Requisitos Essenciais

Ainda segundo a Norma do IBAPE/SP, os requisitos a serem observados estão condicionados à abrangência das investigações, à confiabilidade e adequação das informações obtidas, à qualidade das análises técnicas efetuadas e ao grau de subjetividade empregado pelo perito. O nível de detalhamento

e o grau de aprofundamento de uma avaliação estão diretamente relacionados com a natureza, o objetivo e a finalidade do trabalho. Os requisitos essenciais destacados para a elaboração do laudo de avaliação são:

- Levantamento e descrição de todos os elementos que permitam ao avaliador fazer seu estudo e fundamentar sua convicção e conclusão.
- Análise e fundamentação, expostas de forma clara, objetiva, inteligível, devendo contemplar tudo quanto necessário para o perfeito entendimento da matéria, apoiadas em referências técnicas pertinentes, dentre outras: normas técnicas, bibliografia, projetos, especificações, memoriais, regulamentos, manuais, legislação, contratos, cronogramas, orçamentos, pareceres especializados, ensaios, testes e procedimentos técnicos consagrados.
- Quando for cabível, em função do objetivo, natureza e espécie da avaliação, deve-se verificar não conformidades com as prescrições das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT pertinentes, através de inspeção visual, testes e ensaios, quando forem necessários.

Além disso, segundo a Parte 1 da NBR 14.653, o engenheiro de avaliações deve solicitar ao contratante o fornecimento da documentação do imóvel, necessária à realização do trabalho. A Norma diz que:

- É recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do engenheiro de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.
- Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecerem toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o engenheiro de avaliações deverá julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação. Em caso positivo, deverá deixar claramente expressas as ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

No que diz respeito à vistoria, a Norma ressalta que nenhuma avaliação pode ser realizada sem a vistoria do imóvel, exceto em casos excepcionais nos quais o bem avaliando não possa ser acessado, o que deve ser relatado no laudo e caso onde a adoção de situação paradigma é admitida.

2.4 Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Todo o imóvel foi devidamente vistoriado e as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais, com medições efetuadas em campo e confrontadas com a documentação fornecida e imagens de satélite. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

3. Caracterização do Objeto

3.1 Documentação Fornecida

Os seguintes documentos foram fornecidos pelo contratante:

- Matrícula nº 29.445, expedida pelo Registro de Imóveis da comarca de Santo Ângelo/RS;

Cabe ressaltar que a documentação fornecida possui apenas a finalidade de corroborar com as medições realizadas pelo avaliador e aprimorar a descrição do imóvel, não sendo escopo deste trabalho investigar ou tecer juízo sobre sua situação legal ou domínio do imóvel frente aos órgãos pertinentes.

3.2 Caracterização da Região

3.2.1 Aspectos Gerais

Santo Ângelo é um município brasileiro localizado no estado do Rio Grande do Sul. Pertence à mesorregião do Noroeste Rio-Grandense e à microrregião de Santo Ângelo. É o maior município da região das Missões, com 78.908 habitantes.

A "Capital das Missões", como é chamado, destaca-se como um centro de serviços públicos, por sediar vários órgãos das esferas estadual e federal. Terra com história riquíssima e belezas naturais e arquitetônicas, Santo Ângelo desponta novamente como um dos polos do Noroeste do Rio Grande do Sul, tendo a segunda maior população, ficando atrás apenas de Ijuí.

A base da economia do município está na exploração agropecuária. Os principais produtos cultivados são soja, milho e trigo. Na pecuária, destacam-se as criações de bovinos e suínos.

A cidade possui um comércio bem estruturado, conta com inúmeras opções no setor de prestação de serviços, bons locais para entretenimento e lazer, boa gastronomia e hotelaria. O turismo é importante atividade econômica no município.

O principal evento do município é a Fenamilho Internacional, que é uma feira de destaque estadual realizada a cada dois anos no Parque Internacional de Exposições Siegfried Ritter. Objetiva divulgar a produção agrícola, industrial e comercial do município, além de contar com atrações artístico-culturais e outros eventos paralelos. Além disso, existe a Mostra de Produtos Industrializados e o Festival Cidade das Tortas, que buscam evidenciar o potencial econômico e gastronômico do município.

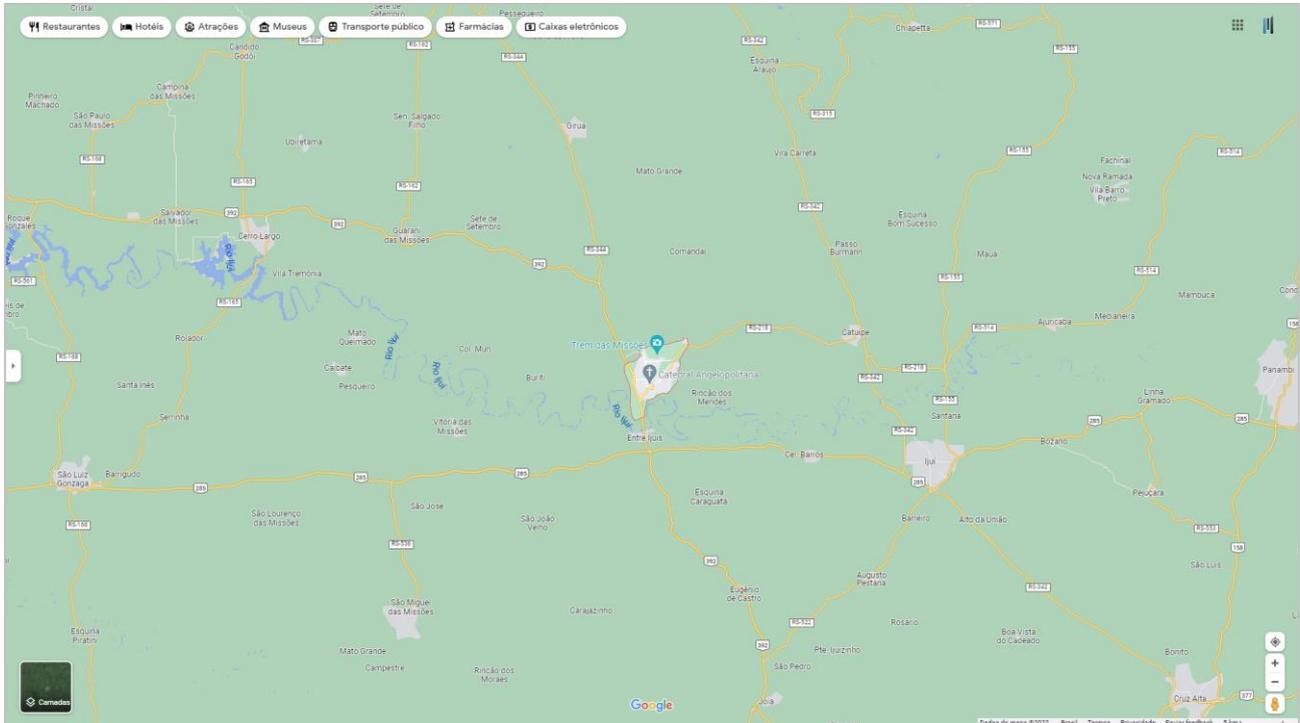


Imagem 01 – Mapa da localização do município

3.2.2 Aspectos Físicos

O relevo na região do imóvel é levemente acidentado, seco, com inclinação das vias de acesso e área dos lotes. Nas proximidades, distando menos de 1km do avaliando, é possível encontrar diversos recursos, tanto públicos como privados.

3.2.3 Uso e Ocupação do Solo

A região do imóvel avaliando é predominantemente comercial, com poucos imóveis residenciais nas vias locais do entorno.

3.2.6 Equipamentos Comunitários

Em um raio de menos de três quilômetros do imóvel é possível encontrar:

- praças e parques;
- equipamentos de lazer;
- templos religiosos;
- rede pública de saúde;
- segurança pública;

3.3 Caracterização do Terreno

3.3.1 Localização

O imóvel está localizado no Centro da cidade de Santo Ângelo/RS.

3.3.2 Utilização e Vocação

O uso do imóvel, comercial, está em concordância com a legislação municipal pertinente e vocação do entorno.

3.3.3 Aspectos Físicos

O terreno do imóvel está assim descrito, conforme a matrícula nº 29.445, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Santo Ângelo:

“[...] Um terreno urbano, que é o lote nº 06, da quadra nº 49, de centro, de forma retangular com a área de 549,00 metros quadrados, medindo 18,30 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, situado no lado par da Rua 3 de Outubro, distante 30,20 metros da esquina com a Rua Antunes Ribas, setor 02, nesta cidade, com as seguintes confrontações: ao Norte, com parte do lote nº 03, de Noroeste - Projetos e Construções Ltda; ao Sul, com a Rua 3 de Outubro; ao Leste, com o lote nº 04, de Francisco Juska e com o lote nº 05, de José Edson Tonetto; e, ao Oeste, com o lote nº 07, de Rodney e Sara Sales Nogueira.”.

A seguir são apresentadas as características físicas do terreno conforme apresentadas na matrícula e verificadas através de medições realizadas *in loco*:

- **Área matriculada:** 549,00m²;
- **Forma:** retangular;
- **Topografia:** plano;
- **Superfície:** seca;
- **Cota:** no nível do logradouro;
- **Situação:** meio de quadra;

3.4 Caracterização da Edificação

3.4.1 Memorial Descritivo do Condomínio

O condomínio Executivo é um empreendimento de uso comercial que apresenta as seguintes características físicas:

- **Estrutura:** convencional de pilares, vigas e lajes de concreto armado;
- **Nº de Pavimentos:** 07;
- **Fechamento Vertical:** tijolos cerâmicos;
- **Revestimento Externo:** reboco e pintura;
- **Cobertura:** telhas de fibrocimento;

3.4.2 Memorial Descritivo da Unidade

Trata-se da sala comercial nº 202 do Condomínio Executivo, que está assim descrita conforme a matrícula nº 29.445, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Santo Ângelo:

“[...] SALA NUMERO 202, localizada no primeiro andar ou segundo pavimento, do Edifício denominado Executivo, sito à Rua 3 de Outubro, nº 256, de frente ao respectivo Edifício, à direita de quem da rua olha o edifício, fazendo o lado Norte, divisa com o corredor de circulação e a sala nº 203; ao Sul e Leste, sobre a divisa do edifício; e, ao Oeste, com a sala nº 201, composta de uma sala e de dois W.Cs., tendo uma área privativa de 69,135 metros quadrados, área de uso comum de 14,339 metros quadrados, área global de 83,474 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0325 do terreno, [...]”.

A escritura pode ser conferida ao final do presente laudo, no anexo referente à documentação fornecida pelo contratante. Portanto, as características da sala comercial utilizadas na presente avaliação são:

- **Área privativa:** 69,135m²;
- **Área comum:** 14,339m²;
- **Área total:** 83,474m²;
- **Fração ideal:** 3,25%;
- **Padrão construtivo:** Normal;
- **Estado de conservação:** Regular;
- **Idade aparente:** 30 anos;

3.4.2 Documentação Fotográfica

A documentação fotográfica apresentada a seguir ajuda a ilustrar as informações descritas nos itens anteriores deste documento:



Foto 1 - Vista geral da edificação



Foto 2 - Sala



Foto 3 - Sala



Foto 4 - Sala



Foto 5 - Sala



Foto 6 – Sala



Foto 7 – Banheiro 01



Foto 8 – Banheiro 02

4. Avaliação do Imóvel

A avaliação imobiliária deve respeitar as normas brasileiras que versam sobre o tema, especialmente a NBR 14.653 Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Para a Mercure Engenharia, é essencial que fiquem claros, mesmo ao público leigo, os passos que levaram ao resultado do trabalho avaliatório. Portanto, a seguir:

- a) é relatada a situação do mercado imobiliário para bens semelhantes ao avaliando;
- b) é justificada a escolha da metodologia de cálculo empregada e a razão desta opção frente aos outros métodos consagrados;
- c) é apresentada a pesquisa de amostras de imóveis utilizadas no cálculo do valor estipulado;
- d) é apresentado o tratamento dados efetuado sobre as amostras coletadas;
- e) é demonstrado qual o enquadramento da presente avaliação nas exigências da NBR 14.653;
- f) e, por fim, são apresentados os resultados obtidos.

4.1 Diagnóstico de Mercado

O mercado imobiliário da região, para imóveis com características físicas semelhantes às características do imóvel avaliando, encontra-se aquecido, apresenta um elevado número de ofertas e tem absorção estimada no médio prazo.

4.2 Metodologia de Cálculo

4.2.1 Métodos Existentes

Parte do engenheiro avaliador a escolha do método que será utilizado para o cálculo do valor do bem, sendo este uma função da natureza do imóvel, da finalidade a que se destina a avaliação, do número de transações e ofertas disponíveis no mercado analisado e do prazo estipulado para o desenvolvimento da avaliação imobiliária. Os métodos recomendados pelas normas pertinentes são:

- **Comparativo Direto de Dados de Mercado:** indicado para determinar o valor de mercado de terrenos, casas, lojas, apartamentos, salas comerciais e galpões, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando em número suficiente para o cumprimento dos requisitos definidos na parte 2 da NBR 14.653;
- **Evolutivo:** indicado para determinar o valor de mercado de residências de alto padrão, galpões, postos de combustíveis, dentre outros imóveis que não possuam dados amostrais semelhantes em oferta na região;
- **Involutivo:** indicado no caso de não haver dados amostrais semelhantes ao avaliando;
- **Capitalização da Renda:** indicado para a determinação do valor de mercado de empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis e galerias;
- **Quantificação do Custo:** indicado quando for necessário determinar o custo do bem;

4.2.2 Método Utilizado

No presente procedimento avaliatório foi adotado o **método comparativo de dados de mercado**, que determina o valor através da comparação dos atributos do imóvel avaliando com dados de mercado

assemelhados. Estes atributos são representados por variáveis ponderadas na inferência estatística do valor.

Cabe ao avaliador determinar, através de sua experiência e investigação prévia, a forma de representação da variável dependente no mercado imobiliário local e definir a forma de expressão das variáveis independentes.

O melhor ajuste das variáveis é uma condição para que seja obtido o modelo estatístico de maior precisão e, para tanto, dados amostrais semelhantes são essenciais. São considerados semelhantes aqueles elementos que:

- a. estejam nas proximidades e em condições equivalentes ao bem avaliando frente ao mercado imobiliário;
- b. constituam amostra onde o bem avaliando se situe o mais próximo possível do centroide amostral;
- c. possuam a mesma tipologia do bem avaliando;
- d. tenham, sempre que possível, dimensões, número de dependências, padrão construtivo e estado de conservação semelhantes ao bem avaliando;

A ABNT recomenda que sejam utilizadas variáveis quantitativas no procedimento avaliatório sempre que for possível. No caso da necessidade do uso de variáveis qualitativas, é recomendada a seguinte ordem de prioridade:

1. **Variáveis dicotômicas:** variáveis do tipo *sim e não, maior que e menor que*, etc.;
2. **Variáveis proxy:** custos unitários básicos, índices fiscais, IDH, níveis de renda da população, dentre outros;
3. **Códigos ajustados;**
4. **Códigos alocados.**

Além destas recomendações, é indicado que:

- a. as informações a respeito das ofertas e transações sejam coletadas em fontes diversas;
- b. as fontes sejam identificadas por nome e número de telefone para contato;
- c. sejam coletados dados com características distintas às características do bem avaliando, no caso de escassez de dados, para a complementação da avaliação;
- d. sejam consideradas superestimativas dos preços ofertados e que estes sejam confrontados com transações reais;
- e. meras opiniões sejam desconsideradas, mesmo quando advindas de agentes do mercado imobiliário.

4.3 Pesquisa de Dados

A pesquisa visa compor, para a execução de uma avaliação fidedigna e imparcial, uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes às características do imóvel avaliando, conforme for possível e conforme a disposição dos imóveis da região, e é a base de todo o processo avaliatório. A partir da experiência prévia do avaliador, fundamentado em conceitos e hipóteses existentes, é realizada a delimitação e caracterização do espaço amostral.

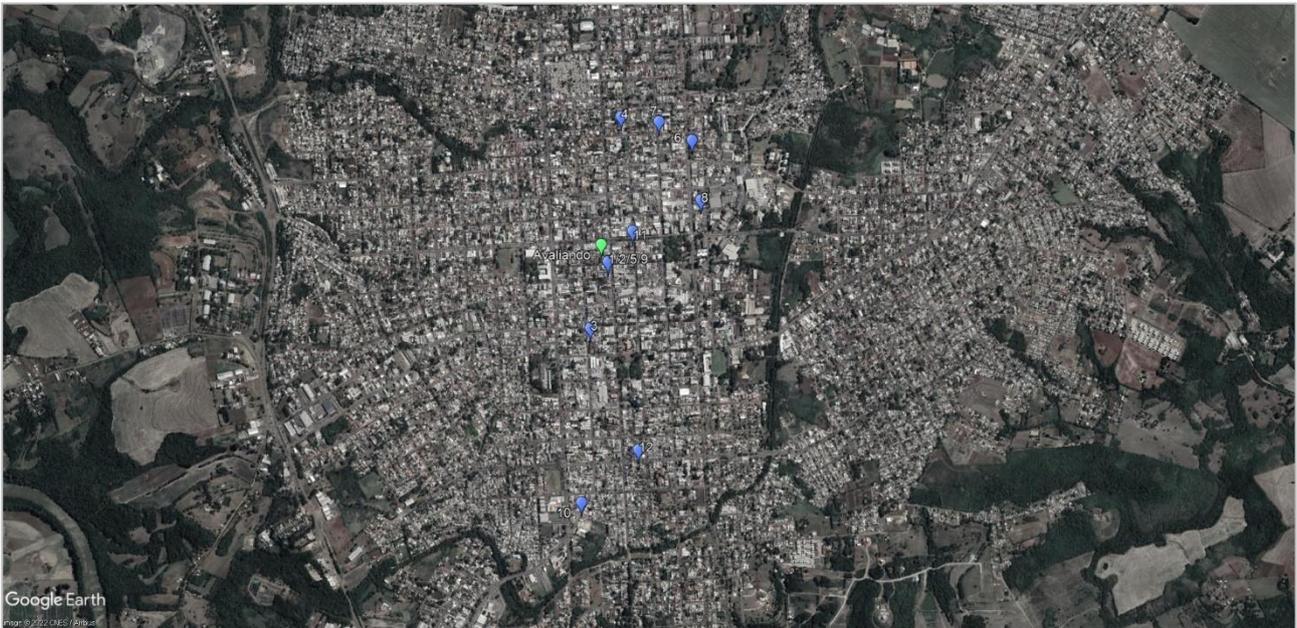
No desenvolvimento da pesquisa são coletadas informações a respeito de transações e ofertas de imóveis contemporâneas à data de referência da avaliação. Também são escolhidas as variáveis mais relevantes para explicar a formação do valor pelos agentes de mercado, dentre uma gama infinita de variáveis objetivas e subjetivas.

É recomendado que as fontes de informação sejam diversificadas e que as características dos dados de mercado sejam verificadas pelo engenheiro avaliador. A seguir são apresentadas as amostras coletadas, com suas respectivas características e variáveis representativas:

	1	2	3	4	5	6
Endereço	Rua Antunes Ribas, 149	Rua Antunes Ribas, 149	Rua Quinze De Novembro, 1203	R. Marquês de Tamandaré, 890	Rua Antunes Ribas, 149	Av. Venâncio Aires, 1985
Bairro	Sossego	Sossego	Sossego	Centro	Sossego	São Carlos
Cidade	Santo Ângelo	Santo Ângelo	Santo Ângelo	Santo Ângelo	Santo Ângelo	Santo Ângelo
Valor Ofertado	R\$ 130.000,00	R\$ 125.000,00	R\$ 350.000,00	R\$ 385.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 900.000,00
Área Privativa (m²)	34,00	75,00	220,00	96,00	63,00	210,00
Valor Unitário (/m²)	R\$ 3.823,53	R\$ 1.666,67	R\$ 1.590,91	R\$ 4.010,42	R\$ 2.222,22	R\$ 4.285,71
Padrão	Normal/Alto	Normal	Normal	Normal/Alto	Normal	Normal/Alto
Conservação	Regular	Regular	Regular	Reparos	Regular	Regular
Fonte	W Imóveis	Wachter Imobiliária	Villus Imóveis	Villus Imóveis	Imobiliária Tiarajú	Imob. Nova Era
Contato da Fonte	(55) 3312-1500	(55) 3312-6900	(55) 3312-4000	(55) 3312-4000	(55) 3313-3500	(55) 3313-1969
Data de Coleta	ago-22	ago-22	ago-22	ago-22	ago-22	ago-22

	7	8	9	10	11	12
Endereço	Rua Marquês de Tamandaré	R. dos Andradas, 1291	Rua Antunes Ribas, 149	Av. Ipiranga, 246	Rua Marques Do Herval, 1634	Av. Rio Grande do Sul, 949
Bairro	Centro	Centro	Sossego	Kurtz	Sossego	Missões
Cidade	Santo Ângelo	Santo Ângelo	Santo Ângelo	Santo Ângelo	Santo Ângelo	Santo Ângelo
Valor Ofertado	R\$ 900.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 590.000,00
Área Privativa (m²)	220,00	41,00	71,00	50,00	25,00	185,00
Valor Unitário (/m²)	R\$ 4.090,91	R\$ 6.097,56	R\$ 2.112,68	R\$ 2.800,00	R\$ 3.600,00	R\$ 3.189,19
Padrão	Normal/Alto	Normal/Alto	Normal	Normal	Normal	Normal/Alto
Conservação	Regular	Regular	Regular	Reparos	Reparos	Regular
Fonte	Imob. Nova Era	Imob. Nova Era	Imob. Nova Era	Imob. Nova Era	Imob. Nova Era	Imobiliária Tiarajú
Contato da Fonte	(55) 3313-1969	(55) 3313-1969	(55) 3313-1969	(55) 3313-1969	(55) 3313-1969	(55) 3313-3500
Data de Coleta	ago-22	ago-22	ago-22	ago-22	ago-22	ago-22

Localização das Amostras



4.4 Tratamento de Dados

Existem duas ferramentas analíticas utilizadas no tratamento dos dados coletados através da pesquisa de mercado:

- **Tratamento por fatores:** recomendado para amostras homogêneas;
- **Tratamento científico:** recomendado para amostras heterogêneas.

A escolha da ferramenta a ser utilizada depende diretamente da quantidade de dados e informações disponíveis no mercado. Qualquer que seja o modelo escolhido, ele é apenas uma simplificação do comportamento do mercado imobiliário devido à impossibilidade de ser computada a totalidade das variáveis utilizadas na determinação do valor do bem.

Nessa etapa é analisada a representatividade de cada amostra para a formação do valor de mercado visado, através do auxílio de gráficos e tabelas. A exclusão de elementos amostrais em desequilíbrio é recomendada, porém, deve ser justificada no corpo do laudo.

À amostragem coletada foi empregado o **tratamento científico**. Dada a sua extensão e complexidade, o memorial de cálculo completo é apresentado no Anexo I do presente documento. Aqui são ressaltadas as informações mais relevantes:

4.5 Especificação da Avaliação

O grau de fundamentação e a especificação da avaliação tem relação intrínseca com o empenho dispendido pelo engenheiro avaliador na coleta de dados amostrais e ajuste das variáveis para o cálculo do valor de determinado imóvel. Já o grau de precisão é de outra natureza e se relaciona com o mercado imobiliário, pois depende exclusivamente de suas características e das amostras coletadas.

4.5.1 Grau de Fundamentação

Para o método comparativo direto de dados de mercado, o grau de fundamentação, no caso de modelos de regressão linear, é determinado conforme a tabela a seguir, extraída e adaptada do item 9.2 da NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos:

Item	Descrição	Grau		
		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
2	Quantia 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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
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, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bi-caudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Para o devido enquadramento do laudo, o atendimento a cada exigência do Grau I da tabela acima terá um ponto, dois pontos para o Grau II e três pontos para o Grau III. O enquadramento global do laudo deve considerar o somatório dos pontos e atender o que segue:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
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

No caso de obtenção do Grau de Fundamentação III, a ABNT exige, além do cumprimento da tabela acima e dentre outros requisitos, que o laudo seja apresentado na modalidade completa, que seja apresentada a identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo e das fontes de informação, e que seja adotada, obrigatoriamente, a estimativa de tendência central.

Portanto, no presente trabalho, o Grau de Fundamentação obtido foi: **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I.**

4.5.2 Grau de Precisão

O Grau de Precisão do laudo é determinado conforme a tabela a seguir:

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

Portanto, no presente trabalho, o Grau de Precisão obtido foi: **GRAU DE PRECISÃO III.**

4.6 Resultados Obtidos

Para a validação dos cálculos e, conseqüentemente, do modelo utilizado, é necessário que alguns testes sejam executados e que se proceda à verificação de algumas exigências da Norma 14.653 quanto à:

- **Linearidade:** ok;
- **Normalidade:** ok;
- **Homocedasticidade:** ok;
- **Autocorrelação:** ok;
- **Colinearidade:** ok;
- **Outliers:** ok;

Ainda, quando a escassez de dados de mercado impuser o uso de um número diminuto de variáveis ao cálculo do valor do imóvel ou quando existir algum fato novo, não existente por ocasião do levantamento de dados amostrais que conduziram à conclusão da avaliação, mas que repercute no valor do bem avaliando, a ABNT permite que seja utilizado um intervalo de até 15%, para mais ou para menos,

em torno da estimativa de tendência central, denominado campo de arbítrio, para absorver as influências não consideradas e justificar os ajustes do modelo.

É permitido, portanto, ao avaliador, salientar estes distúrbios de mercado, supervenientes aos dados de sua pesquisa, que não tem a ver com a precisão ou incerteza do procedimento estatístico, mas dizem respeito tão somente a algum fato que escapou aos dados amostrais e é específico do bem avaliando. A NBR 14.653 também permite ao avaliador fazer ajustes prévios aos atributos dos elementos amostrais, sem prejuízo do grau de fundamentação obtido no cálculo do valor de mercado do imóvel.

Assim, para fins de cálculo do valor real total do imóvel avaliando, **aplicou-se desconto de 10% sobre os valores de mercado das amostras**, a fim de minimizar superestimativas que acompanham os preços dos dados ofertados, conforme disposto nos itens 8.2.1.3.5 e 9.2.1.3 da ABNT NBR 14.653-2 e no item 10.1 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, de 2011.

Também é permitido que o avaliador apresente os valores obtidos arredondados, desde que estes não apresentem variação maior do que 1% do valor estimado pelo método utilizado.

4.6.1 Valor de Mercado

Portanto, realizada a análise dos resultados obtidos através dos métodos anteriormente apresentados, o valor de mercado do imóvel avaliando é:

R\$158.000,00

CENTO E CINQUENTA E OITO MIL REAIS

em agosto de 2022

5. Encerramento

O conteúdo deste documento é válido até a data de emissão do laudo, visto que alterações posteriores podem vir a modificar as circunstâncias que levaram às conclusões apresentadas.

Segue resumo dos resultados apresentados neste laudo de avaliação:

Valor de Mercado Total

R\$158.000,00

(cento e cinquenta e oito mil reais)

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau de Precisão

Grau III

Porto Alegre, segunda-feira, 08 de agosto de 2022.



Marcelo Scherer Gonçalves
Engenheiro Civil
CREA/RS 205.508

Anexos

Anexo I – Memorial de Cálculo

Anexo II – Documentação Fornecida

Anexo III – Anotação de Responsabilidade Técnica

Anexo I – Memorial de Cálculo

Inferência Estatística

No	Endereço	Fonte	Padrão	Conservação	Área Privativa	Unitário
1	Rua Antunes Ribas, 149	Sossego	1,00	2,00	34,00	3441,18
2	Rua Antunes Ribas, 149	Sossego	1,00	2,00	75,00	1500,00
3	Rua Quinze De Novembro, 1203	Sossego	1,00	2,00	220,00	1431,82
4	R. Marquês de Tamandaré, 890	Centro	2,00	1,00	96,00	3609,38
5	Rua Antunes Ribas, 149	Sossego	1,00	2,00	63,00	2000,00
6	Av. Venâncio Aires, 1985	São Carlos	2,00	2,00	210,00	3857,14
7	Rua Marquês de Tamandaré	Centro	2,00	2,00	220,00	3681,82
8	R. dos Andradas, 1291	Centro	2,00	2,00	41,00	5487,80
9	Rua Antunes Ribas, 149	Sossego	1,00	2,00	71,00	1901,41
10	Av. Ipiranga, 246	Kurtz	1,00	1,00	50,00	2520,00
11	Rua Marques Do Herval, 1634	Sossego	1,00	1,00	25,00	3240,00
12	Av. Rio Grande do Sul, 949	Missões	2,00	2,00	185,00	2870,27

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 12
Utilizados	: 12
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 8

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,95036
Determinação	: 0,90318
Ajustado	: 0,86687

VARIACÃO

Total	: 15158047,95950
Residual	: 1467605,11033
Desvio Padrão	: 428,31138

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 24,87580
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,43696
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	83
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -2255,904436 + 2354,272646 * X_1 + 365,361393 * X_2 + 79866,298888 * 1/X_3$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

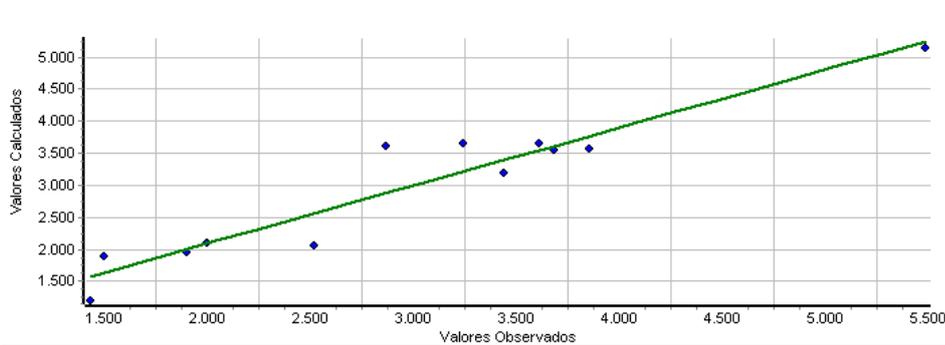
AMOSTRA

Média	: 2961,74
Variação Total	: 15158047,96
Variância	: 1263170,66
Desvio Padrão	: 1123,91

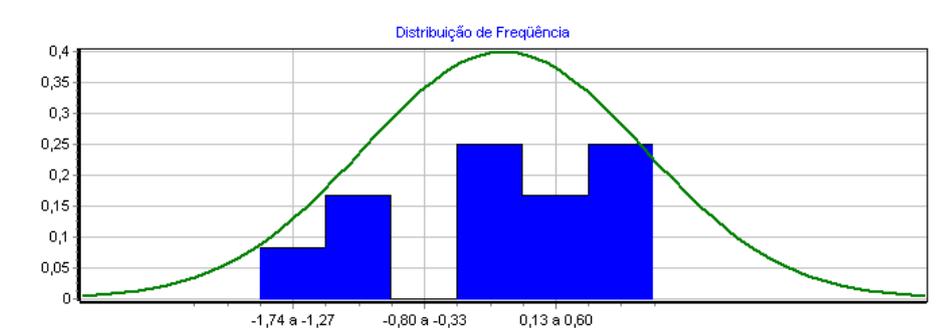
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,90318
Varição Residual	: 1467605,11
Variância	: 183450,64
Desvio Padrão	: 428,31

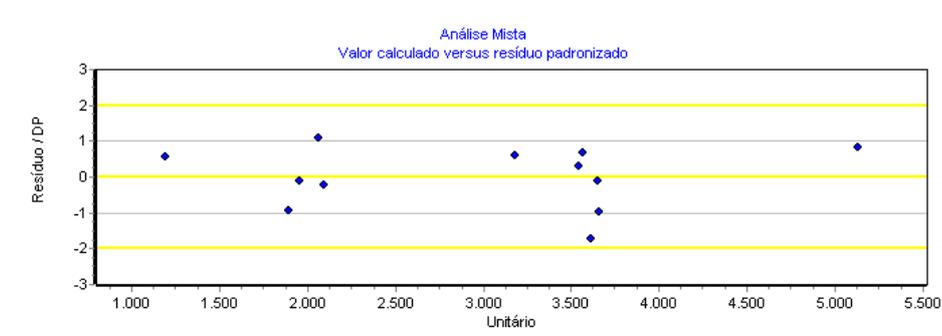
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



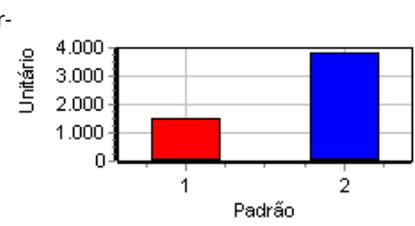
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

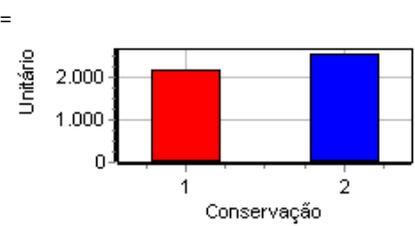
X₁ Padrão

Variável que identifica o padrão construtivo do imóvel, sendo 1 = normal e 2 = normal/alto
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 159,00 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



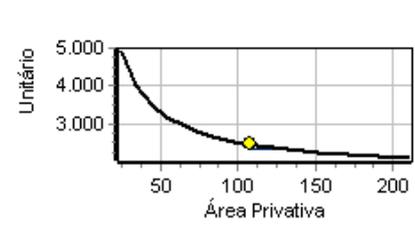
X₂ Conservação

Variável que identifica o estado de conservação do imóvel, sendo 1 = regular e 2 = novo
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 16,70 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X₃ Área Privativa

Variável que identifica a área privativa do imóvel, em m²
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 25,00 a 220,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -4,63 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;
Tipo: Dependente
Amplitude: 1431,82 a 5487,80
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,86687)
X ₁ Padrão	x	8,35	0,01	-0,14955
X ₂ Conservação	x	1,15	28,31	0,86208
X ₃ Área Privativa	1/x	5,61	0,05	0,41633

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Padrão	Conservação	Área Privativa	Unitário
X ₁	x		39	91	95
X ₂	x	10		52	38
X ₃	1/x	-45	-43		89
Y	y	71	-8	24	

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Padrão	1,00			1,00	2,00
Conservação	2,00			1,00	2,00
Área Privativa	69,14			25,00	220,00
Unitário	1.984,23			1.431,82	5.487,80

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.726,23	1.984,23	2.242,23	-13,00%	13,00%	26,01%
Predição (80%)	1.332,63	1.984,23	2.635,83	-32,84%	32,84%	65,68%
Campo de Arbitrio	1.686,60	1.984,23	2.281,86	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	119.351,54	137.189,66	155.027,78
Predição (80%)	92.138,04	137.189,66	182.241,29
Campo de Arbitrio	116.611,52	137.189,66	157.767,80

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 2281,86

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	139.929,68
Arbitrado (R\$):	158.000,00
Máximo (R\$):	157.767,80

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 26,01 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

Anexo II - Documentação Fornecida

Matrícula nº 38.510

Santo Angelo

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CERTIDÃO

IBAMIR DE ALMEIDA MORAES, Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de ~~Estado do Rio Grande do Sul~~ *Santo Angelo*.

Certifico por me haver sido verbalmente pedido que revendo o arquivo deste Cartório, nele, encontrei a ficha de Registro de teor seguinte:

Registro de Imóveis da Comarca de Santo Angelo
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

	FICHA	MATRÍCULA
Santo Angelo, 29 de novembro de 1991	-1-	-29.445-

OBJETO - ~~SALA NÚMERO 202~~, localizada no primeiro andar ou segundo pavimento, do Edifício denominado Executivo, sito à Rua 3 de Outubro, nº 256, de frente no respectivo Edifício, à direita de quem da rua olha o edifício, fazendo o lado Norte, divisa com o corredor de circulação e a sala nº 203; ao Sul e Leste, sobre a divisa do edifício; e, ao Oeste, com a sala nº 201, composta de uma sala e de dois W.Cs., tendo uma área privativa de 69,135 metros quadrados, área de uso comum de 14,339 metros quadrados, área global de 83,474 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0325 do terreno, cujo todo assim se descreve: Um terreno urbano, que é o lote nº 06, da quadra nº 49, de centro, de forma retangular com a área de 549,00 metros quadrados, medindo 18,30 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, situado no lado par da Rua 3 de Outubro, distante 30,20 metros da esquina com a Rua Antunes Ribas, setor 02, nesta cidade, com as seguintes confrontações: ao Norte, com parte do lote nº 03, de Noroeste - Projetos e Construções Ltda; ao Sul, com a Rua 3 de Outubro; ao Leste, com o lote nº 04, de Francisco Juska e com o lote nº 05, de José Edson Tonetto; e, ao Oeste, com o lote nº 07, de Rodney e Sara Sales Noqueira.

PROPRIETÁRIA - NORDESTE - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 87.699.930/0001-63.

ESTADO AQUISITIVO - R-2/13.722, ficha 1 verso do Livro 2, em 17 de outubro de 1986, deste Ofício.

VALOR: 22.445,-

VALOR Nº 152.554,- Emolumentos: Cr\$ 1.618,00/lgs.-

22.445 (R-um/vinte e nove mil, quatrocentos e quarenta e cinco)

29 de novembro de 1991.-

FICHA	MATRÍCULA
-1- VERSO	-29.445-

brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 063.563.970-04, domiciliado nesta cidade.-

~~XXXXXXXXXX~~ - CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - CREMERS, com sede em Porto Alegre RS, inscrito no CGC/MEF sob nº 91.335.315/0001-45, representado por seu bastante procurador, João Batista de Almeida Flores, brasileiro, médico, inscrito no CPF sob nº 005.726.670-00, Cremers nº 3018, domiciliado nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública de 29 de novembro de 1991, lavrada no 2º Tabelionato desta cidade, Livro nº 129, fls. 111/112.-

IMÓVEL - O imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR - Cr\$ 1.565,00., avaliado para efeitos fiscais em Cr\$ 16.000.000,00.-

CONDIÇÕES - As constantes da escritura.-

O OFICIAL: [Assinatura] .-

Protocolo nº 152.554.- Emolumentos: Cr\$ 60.941,00/lgs.-

O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19 da lei de nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterada pela lei de nº 6.216, de 30 de junho de 1975, é verdadeira e dou fé.- Santo Ângelo, 02 de dezembro de 1991.- O Oficial: [Assinatura] .-

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Santo Ângelo - R.G. do Sul
IRAMIR DE ALMEIDA MORAES
Oficial
Hilário Ritter
Oficial - Ajudante

IRAMIR DE ALMEIDA MORAES
Oficial do Registro de Imóveis

Anexo III – Anotação de Responsabilidade Técnica

		Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul				ART Número 11990212	
Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO Convênio: NÃO É CONVÊNIO		Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL Motivo: NORMAL					
Contratado							
Carteira: RS 205508 RNP: 2213628017 Empresa: MERCURE ENGENHARIA INTEGRADA LTDA		Profissional: MARCELO SCHERER GONÇALVES Título: Engenheiro Civil Nr.Reg.: 225662		E-mail: marcelo@mercureengenharia.com.br			
Contratante							
Nome: CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RS Endereço: AVENIDA PRINCESA ISABEL 921 Cidade: PORTO ALEGRE		Telefone: 5132197544 Bairro: SANTANA		E-mail: licit03@cremes.org.br CPF/CNPJ: 91335315000145 CEP: 90620001 UF: RS			
Identificação da Obra/Serviço							
Proprietário: CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RS Endereço da Obra/Serviço: Avenida PRINCESA ISABEL 921 Cidade: PORTO ALEGRE Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Data Início: 20/06/2022 Atividade Técnica: Avaliação		Bairro: SANTANA Vlr Contrato(R\$): 6.820,00 Prev.Fim: 29/06/2023 Descrição da Obra/Serviço: Bens Imóveis		CPF/CNPJ: 91335315000145 CEP: 90620001 UF: RS Honorários(R\$): Ent. Classe:			
				Quantidade		Unid.	

ART registrada (paga) no CREA-RS em 30/06/2022

Porto Alegre, 01/07/2022 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima  MARCELO SCHERER GONÇALVES Profissional	De acordo CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RS Contratante
--	--	---

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



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



ART Número
11990212

Contratado

Nr. Carteira: RS205508 **Profissional:** MARCELO SCHERER GONÇALVES **E-mail:** marcelo@mercureengenharia.com.br
Nr. RNP: 2213628017 **Título:** Engenharia Civil
Empresa: MERCURE ENGENHARIA INTEGRADA LTDA **Nr.Reg.:** 225662

Contratante

Nome: CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RS **E-mail:** licit03@cremes.org.br
Endereço: AVENIDA PRINCESA ISABEL 921 **Telefone:** 5132197544 **CPF/CNPJ:** 91335315000145
Cidade: PORTO ALEGRE **Bairro:** SIANIANA **CEP:** 90620001 **UF:** RS

RESUMO DO(S) CONTRAT(O)S

Determinação do valor de mercado de compra e venda de 13 salas comerciais, de acordo com a ABNT NBR 14.653:
Rua Vasco Alves, 431/402 - Cep 97542-600 Alegrete, RS
Rua General Neto, 161/204 - Cep 96400-380 Bagé, RS
Rua Senador Pinheiro Machado, 1020/104 - Cep 96508-022 Cachoeira do Sul, RS
Avenida Venâncio Aires, 614/45 - Cep 98025-465 Cruz Alta, RS
Avenida Venâncio Aires, 614/46 - Cep 98025-465 Cruz Alta, RS
Av. Quinze de novembro, 78/305 - Cep 99700-308 Erechim, RS
Rua Fialho de Vargas, 323/304 - Cep 95900-016 Lajeado, RS
Rua Zalony, 160/403 - Cep 96200-070 Rio Grande, RS
Rua Fernando Ferrari, 281/803 - Cep 98780-768 Santa Rosa, RS
Av. Treze de Maio, 410/501 - Cep 97573-438 Santana do Livramento, RS
Av. Treze de Maio, 410/502 - Cep 97573-438 Santana do Livramento, RS
Rua Três de outubro, 256/202 - Cep 98801-610 Santo Ângelo, RS
Av. Presidente Vargas, 2135/503 - Cep 97015-513 Santa Maria, RS

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