



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**EDITAL Nº SEI-LEILÃO 03/2025/2025 - CRMRS/PRE/GER/COMP**

**CONSELHO REGIONAL DE MEDICIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

**EDITAL DE LEILÃO 03/2025**

**PROCESSO 128/2025**

**DATA: 11/08/2025**

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

**LOCAL:** [www.mpleilao.com.br](http://www.mpleilao.com.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 do seguinte bem imóvel, conforme descrição abaixo:

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

|   |                |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |                |
|---|----------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
| 1 | Sala Comercial | Sala Comercial<br>Rua Zalony, nº 160/403<br>Centro – Rio Grande/RS | “[...] Um escritório comercial sob nº 403 (quatrocentos e três) no 4º pavimento do Edifício "Le Grand", sito nesta cidade, à rua Zalony nº 160 (cento e sessenta), de frente a rua Zalony, a leste, com área equivalente de construção privativa de 38,608828m²., com área equivalente de construção de condomínio de 7,482611m²., com a área equivalente de construção total de 46,091439m²., e ao qual corresponde no terreno uma fração ideal de 4,25442m². [...]”. | Matrícula nº 37.784 | R\$ 137.700,00 |
|---|----------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|

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.mpleilao.com.br](http://www.mpleilao.com.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.mpleilao.com.br](http://www.mpleilao.com.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.mpleilao.com.br](http://www.mpleilao.com.br) realizará as avaliações para a aprovação dos cadastros solicitados, a seu exclusivo critério e parâmetros, e caberá à [www.mpleilao.com.br](http://www.mpleilao.com.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.mpleilao.com.br](http://www.mpleilao.com.br), devendo, para tanto, efetuar o cadastramento prévio em até 24 horas antes do leilão.

4.2. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis.

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.mpleilao.com.br](http://www.mpleilao.com.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, imprevistos 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.mpleilao.com.br](http://www.mpleilao.com.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](mailto: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](mailto: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 – Laudo de Avaliação



Documento assinado eletronicamente por **Marcos Apratto Rigon, Agente de Contratação**, em 17/07/2025, às 15:00, 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](https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2785436** e o código CRC **8B59788F**.



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



Referência: Processo SEI nº 24.21.000013562-4 | data de inclusão: 17/07/2025



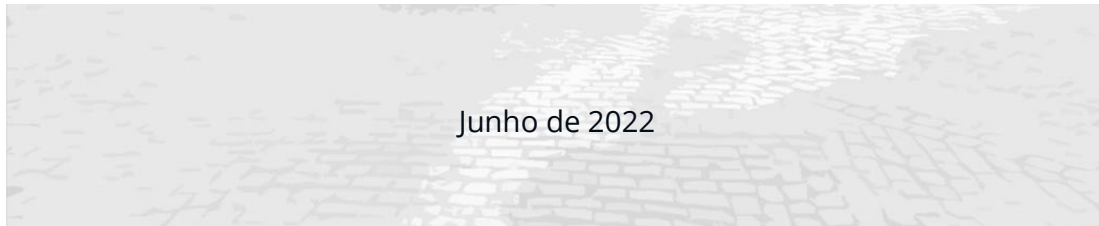
# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Matrícula nº 37.784**

Sala Comercial

**Rua Zalony, nº 160/403**

**Centro – Rio Grande/RS**



Junho de 2022

# Sumário

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. RESPONSABILIDADES E REFERÊNCIAS</b>        | <b>4</b>  |
| PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA                      | 4         |
| <b>2. CARACTERIZAÇÃO DO SERVIÇO</b>              | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>3. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO</b>               | <b>8</b>  |
| 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                 | 12        |
| 3.4.1 MEMORIAL DESCRITIVO DO CONDOMÍNIO          | 12        |
| 3.4.2 MEMORIAL DESCRITIVO DA UNIDADE             | 12        |
| 3.4.2 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA                   | 12        |
| <b>4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>                    | <b>15</b> |
| 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        |

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b>                   | <b>19</b> |
| 4.5.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO                             | 19        |
| 4.5.2 GRAU DE PRECISÃO                                  | 20        |
| <b>4.6 RESULTADOS OBTIDOS</b>                           | <b>21</b> |
| 4.6.1 VALOR DE MERCADO                                  | 21        |
| <b>5. ENCERRAMENTO</b>                                  | <b>22</b> |
| <b>ANEXOS</b>                                           | <b>23</b> |
| <b>ANEXO I – MEMORIAL DE CÁLCULO</b>                    | <b>24</b> |
| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA                                  | 24        |
| <b>ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA</b>                | <b>29</b> |
| MATRÍCULA Nº 37.784                                     | 29        |
| <b>ANEXO III – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA</b> | <b>31</b> |

## 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:** envidar 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 Zalony, nº 160/403 – Centro – Rio Grande/RS;

**Data da vistoria:** 01 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:

- 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

O Rio Grande é um município brasileiro localizado no litoral sul do estado do Rio Grande do Sul.

Possui, em 2021, uma população estimada em 212.881 habitantes, de acordo com o IBGE e, em 2019, registrou o 5º maior PIB total dentre os municípios gaúchos. Situada no bioma pampa, fica no extremo sul do estado do Rio Grande do Sul, entre a Lagoa Mirim, a Lagoa dos Patos (a maior laguna do Brasil) e o Oceano Atlântico.

A cidade construiu a sua riqueza ao longo de sua história devido à forte movimentação industrial. O Porto de Rio Grande é o quarto em movimentação de cargas no Brasil e o município é sede da Refinaria de Petróleo Riograndense, inaugurada em 1937 como Refinaria Ipiranga, a primeira construída no Brasil, e que hoje é capaz de processar 17 mil barris de petróleo por dia. Quanto ao IDH, em 2010, Rio Grande era o 131º dentre os municípios gaúchos e o 667º do Brasil.

O município, juntamente com Arroio do Padre, Capão do Leão, Pelotas e São José do Norte, constitui uma das três aglomerações urbanas do Rio Grande do Sul, sendo classificada como centro sub-regional 1.

Em 2019, Rio Grande registrou um Produto Interno Bruto (PIB) de R\$10,68 bilhões, o quinto maior dentre os municípios gaúchos, atrás apenas de Porto Alegre, Caxias do Sul, Canoas e Gravataí, uma participação de 2,2% no total do Rio Grande do Sul. Em 2008, essa participação relativa do município era de 2,7% e a cidade estava em 4º lugar, à frente de Gravataí.

Também em 2019, o Valor Adicionado Bruto (VAB) da indústria foi de R\$2,3 bilhões e o dos serviços foi de R\$5,8 bilhões, o 6º e o 8º maiores, respectivamente. No setor industrial, destacam-se as fábricas de insumos agrícolas (indústria de Produtos Químicos) e a construção de embarcações e estruturas flutuantes.

Em relação às receitas realizadas, em 2017, o Município de Rio Grande arrecadou R\$88,6 milhões com o Imposto sobre Serviços (ISS), a 71ª maior arrecadação no Brasil e a 3ª no Estado.

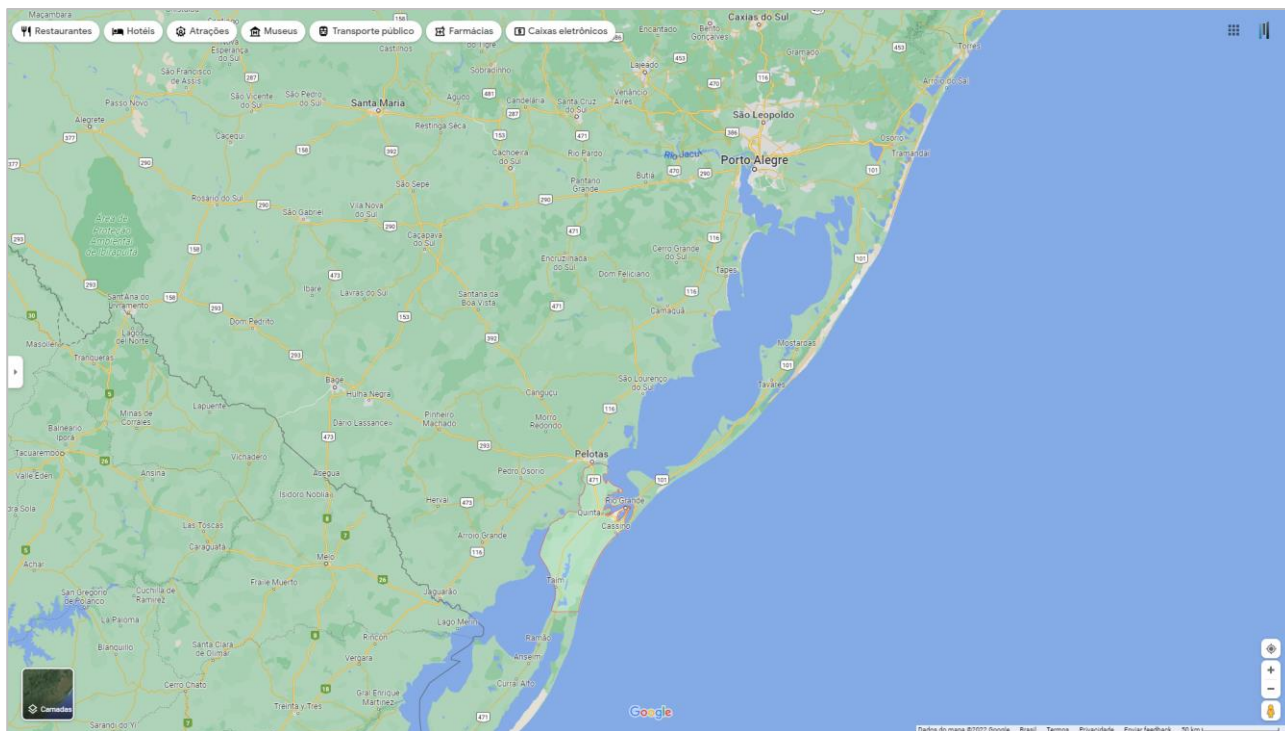


Imagem 01 – Mapa da localização do município

### 3.2.2 Aspectos Físicos

O relevo na região do imóvel é plana, seco, sem 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.

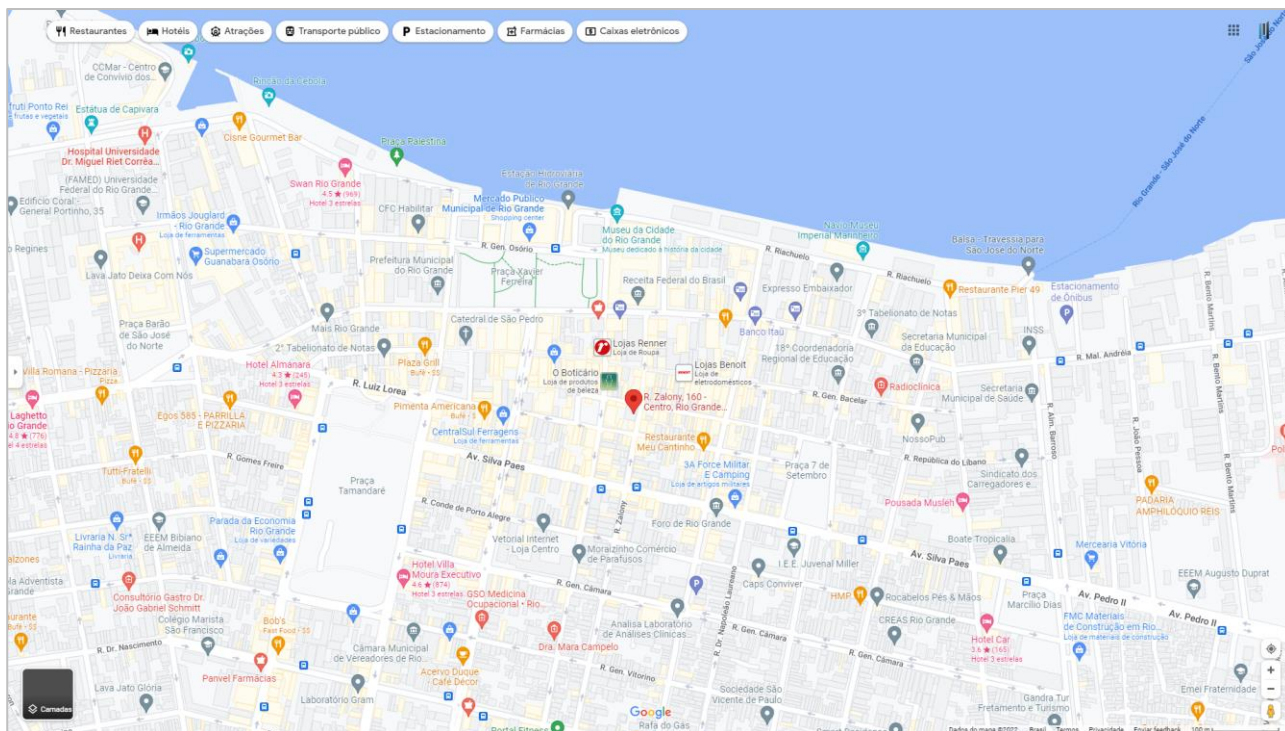


Imagem 02 – Mapa da localização do imóvel

### 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 Rio Grande/RS, nas proximidades da praça central da cidade e do Mercado Público Municipal.

### 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 37.784, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande:

“[...] terreno próprio sito à rua República do Líbano, fazendo esquina com a rua Zalony, com fundos à rua Luiz Loréa, na zona urbana desta cidade, medindo 22,90m. (vinte e dois metros e noventa centímetros) de frente pela face da rua República do Líbano, ao norte, na direção O-L: daí a leste, na direção N-S, pela face da rua Zalony, 23,25m. (vinte e três metros e vinte e cinco centímetros); daí ao sul, na direção L-O, 6,90m. (seis metros e noventa centímetros); daí a leste, na direção N-S, 2,20m. (dois metros e vinte centímetros); daí ao sul, na direção L-O, 5,15m. (cinco metros e quinze centímetros); daí a oeste, na direção S-N, 8,15m. (oito metros e quinze centímetros); daí ao sul, na direção L-O, 6,20m. (seis metros e vinte centímetros); daí a leste, na direção N-S, 18,70m. (dezoito metros e setenta centímetros), confrontando neste últimos segmentos com imóvel de Almiro Corrêa; daí ao sul, na direção L-O, pela face da rua Luiz Loréa, 4,67m. (quatro metros e sessenta e sete centímetros); daí a oeste, na direção S-N, 36,15m. (trinta e seis metros e quinze centímetros), confrontando com Alcidina Salies Farinha Pontes, até encontrar a face da rua República do Líbano, ponto de partida, onde fecha o perímetro, totalizando uma área de 567,86225m². [...]”.

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

- **Área:** 567,86225m²;
- **Forma:** irregular;
- **Topografia:** plano;
- **Superfície:** seca;
- **Cota:** no nível do logradouro;
- **Situação:** esquina;

## 3.4 Caracterização da Edificação

### 3.4.1 Memorial Descritivo do Condomínio

O condomínio Edifício Le Grand 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:** 14;
- **Fechamento Vertical:** tijolos cerâmicos;
- **Revestimento Externo:** reboco e pintura;
- **Cobertura:** telhas metálicas;

### 3.4.2 Memorial Descritivo da Unidade

Trata-se da sala comercial nº 403 do Condomínio Edifício Le Grand, que está assim descrita conforme a matrícula nº 37.784, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis de Comarca de Rio Grande:

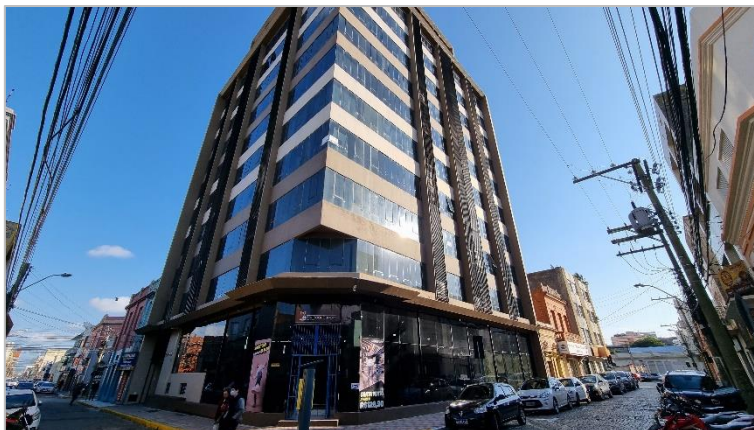
“[...] Um escritório comercial sob nº 403 (quatrocentos e três) no 4º pavimento do Edifício "Le Grand", sito nesta cidade, à rua Zalony nº 160 (cento e sessenta), de frente a rua Zalony, a leste, com área equivalente de construção privativa de 38,608828m<sup>2</sup>., com área equivalente de construção de condomínio de 7,482611m<sup>2</sup>., com a área equivalente de construção total de 46,091439m<sup>2</sup>., e ao qual corresponde no terreno uma fração ideal de 4,25442m<sup>2</sup>. [...]”.

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:** 38,61m<sup>2</sup>;
- **Área comum:** 7,48m<sup>2</sup>;
- **Área total:** 46,09m<sup>2</sup>;
- **Fração ideal:** 4,25442m<sup>2</sup>;
- **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 - Vista frontal*



*Foto 3 - Saguão*



*Foto 4 - Saguão*



*Foto 5 - Circulação do 4º andar*



*Foto 6 - Acesso à sala*



*Foto 7 - Sala*



Foto 8 – Sala



Foto 9 – Sala



Foto 10 – Sala

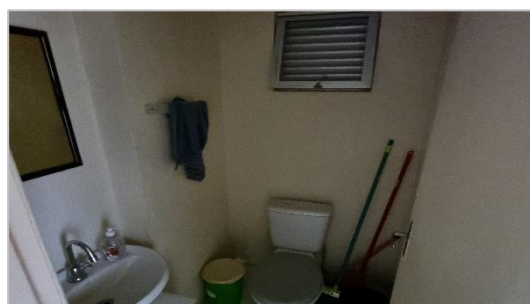


Foto 11 – Banheiro

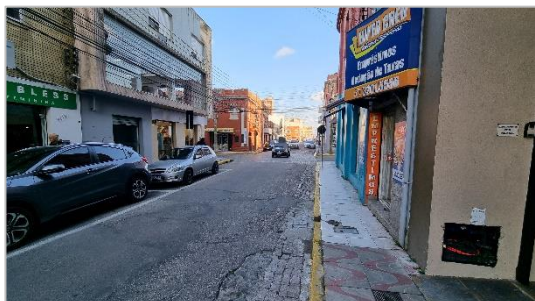


Foto 12 – Logradouro



Foto 13 – 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.

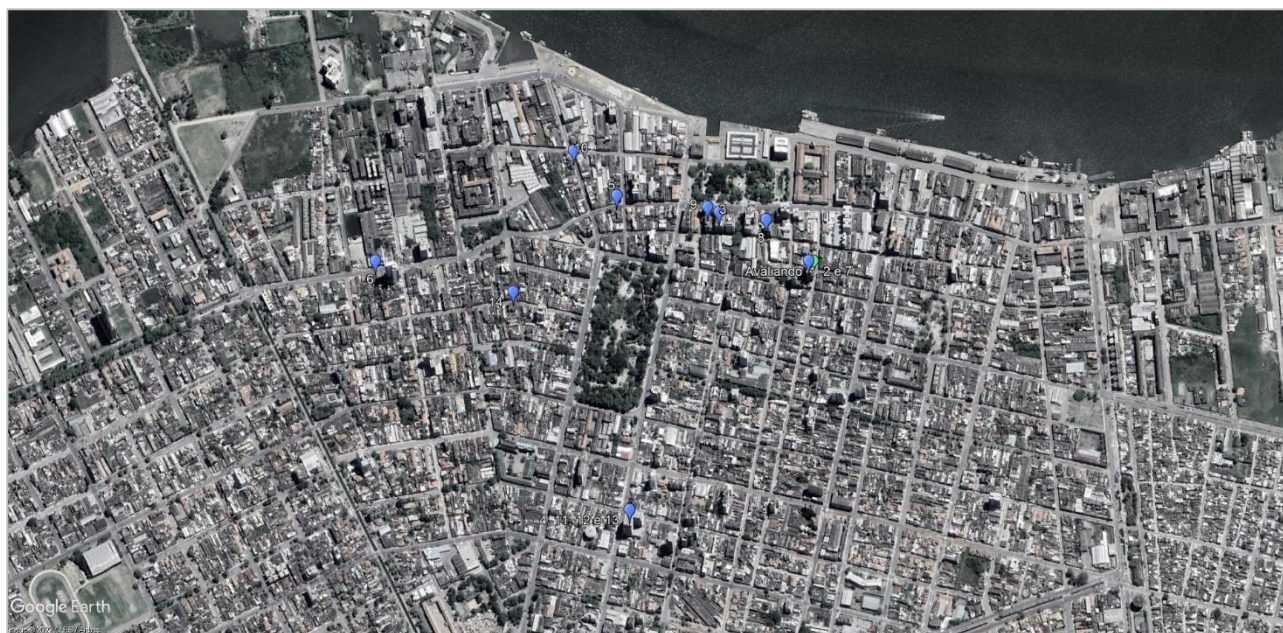
É recomendado que as fontes de informação sejam diversificadas e que as características dos dados de mercado sejam verificadas pelo engenheiro avaliador. A seguir são apresentadas as amostras coletadas, com suas respectivas características e variáveis representativas:

|                             | 1                      | 2                      | 3                       | 4                    | 5                             |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|
| <b>Endereço</b>             | <b>Rua Zалony, 160</b> | <b>Rua Zалony, 160</b> | <b>Rua Gen. Bacelar</b> | <b>Rua Gen. Neto</b> | <b>Rua Mal. Floriano, 501</b> |
| <b>Bairro</b>               | Centro                 | Centro                 | Centro                  | Centro               | Centro                        |
| <b>Cidade</b>               | Rio Grande             | Rio Grande             | Rio Grande              | Rio Grande           | Rio Grande                    |
| <b>Valor Ofertado</b>       | R\$ 129.000,00         | R\$ 125.000,00         | R\$ 170.000,00          | R\$ 215.000,00       | R\$ 120.000,00                |
| <b>Área Privativa (m²)</b>  | 44,00                  | 40,00                  | 56,91                   | 40,00                | 30,00                         |
| <b>Valor Unitário (/m²)</b> | R\$ 2.931,82           | R\$ 3.125,00           | R\$ 2.987,17            | R\$ 5.375,00         | R\$ 4.000,00                  |
| <b>Padrão</b>               | Normal                 | Normal                 | Normal                  | Normal               | Normal                        |
| <b>Conservação</b>          | Reparos                | Reparos                | Reparos                 | Novo/Regular         | Reparos                       |
| <b>Fonte</b>                | G3 Imobiliária         | G3 Imobiliária         | iQuatro Imobiliária     | G3 Imobiliária       | Rosane Barenho                |
| <b>Contato da Fonte</b>     | (53) 3225-0220         | (53) 3225-0220         | (53) 3035-2121          | (53) 3225-0220       | (53) 3230-3798                |
| <b>Data de Coleta</b>       | jun-22                 | jun-22                 | jun-22                  | jun-22               | jun-22                        |

|                             | 6                    | 7                      | 8                            | 9                            | 10                        |
|-----------------------------|----------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| <b>Endereço</b>             | <b>Rua Aquidaban</b> | <b>Rua Zалony, 160</b> | <b>Rua Gen. Bacelar, 378</b> | <b>Rua Gen. Bacelar, 436</b> | <b>Rua 24 de Maio, 22</b> |
| <b>Bairro</b>               | Centro               | Centro                 | Centro                       | Centro                       | Centro                    |
| <b>Cidade</b>               | Rio Grande           | Rio Grande             | Rio Grande                   | Rio Grande                   | Rio Grande                |
| <b>Valor Ofertado</b>       | R\$ 480.000,00       | R\$ 130.000,00         | R\$ 160.000,00               | R\$ 85.000,00                | R\$ 150.000,00            |
| <b>Área Privativa (m²)</b>  | 162,00               | 40,00                  | 104,00                       | 35,00                        | 40,00                     |
| <b>Valor Unitário (/m²)</b> | R\$ 2.962,96         | R\$ 3.250,00           | R\$ 1.538,46                 | R\$ 2.428,57                 | R\$ 3.750,00              |
| <b>Padrão</b>               | Normal               | Normal                 | Normal/Baixo                 | Normal/Baixo                 | Normal                    |
| <b>Conservação</b>          | Novo/Regular         | Reparos                | Regular                      | Regular                      | Regular                   |
| <b>Fonte</b>                | Rosane Barenho       | Rosane Barenho         | Rosane Barenho               | Rosane Barenho               | Rosane Barenho            |
| <b>Contato da Fonte</b>     | (53) 3230-3798       | (53) 3230-3798         | (53) 3230-3798               | (53) 3230-3798               | (53) 3230-3798            |
| <b>Data de Coleta</b>       | jun-22               | jun-22                 | jun-22                       | jun-22                       | jun-22                    |

|                             | 11                    | 12                    | 13                    | 14                        | 15               |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|------------------|
| <b>Endereço</b>             | Rua Barão de Cotegipe | Rua Barão de Cotegipe | Rua Barão de Cotegipe | Rua Visconde de Paranagua | Rua Gen. Bacelar |
| <b>Bairro</b>               | Centro                | Centro                | Centro                | Centro                    | Centro           |
| <b>Cidade</b>               | Rio Grande            | Rio Grande            | Rio Grande            | Rio Grande                | Rio Grande       |
| <b>Valor Ofertado</b>       | R\$ 270.000,00        | R\$ 255.000,00        | R\$ 235.000,00        | R\$ 100.000,00            | R\$ 110.000,00   |
| <b>Área Privativa (m²)</b>  | 46,69                 | 43,92                 | 49,10                 | 40,00                     | 25,00            |
| <b>Valor Unitário (/m²)</b> | R\$ 5.782,82          | R\$ 5.806,01          | R\$ 4.786,15          | R\$ 2.500,00              | R\$ 4.400,00     |
| <b>Padrão</b>               | Normal                | Normal                | Normal                | Normal/Baixo              | Normal           |
| <b>Conservação</b>          | Novo/Regular          | Novo/Regular          | Novo/Regular          | Regular                   | Reparos          |
| <b>Fonte</b>                | iQuatro Imobiliária   | iQuatro Imobiliária   | Top Imobiliária       | Lindalvo Imóveis          | Lindalvo Imóveis |
| <b>Contato da Fonte</b>     | (53) 3035-2121        | (53) 3035-2121        | (53) 99185-7680       | (53) 3231-3800            | (53) 3231-3800   |
| <b>Data de Coleta</b>       | jun-22                | jun-22                | jun-22                | jun-22                    | jun-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    | 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 $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese | 10%                                                                                                                                                            | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|   |                                                                                                                  |    |    |    |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|
|   | nula de cada 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\$153.000,00**

**CENTO E CINQUENTA E TRÊS 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\$153.000,00**

(cento e cinquenta e três mil reais)

### **Grau de Fundamentação**

Grau I

### **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  | Rua Zalony, 160           | G3 Imobiliária      | 2,00   | 1,00        | 44,00          | 2638,64  |
| 2  | Rua Zalony, 160           | G3 Imobiliária      | 2,00   | 1,00        | 40,00          | 2812,50  |
| 3  | Rua Gen. Bacelar          | iQuatro Imobiliária | 2,00   | 1,00        | 56,91          | 2688,46  |
| 4  | Rua Gen. Neto             | G3 Imobiliária      | 2,00   | 3,00        | 40,00          | 4837,50  |
| 5  | Rua Mal. Floriano, 501    | Rosane Barenho      | 2,00   | 1,00        | 30,00          | 3600,00  |
| 6  | Rua Aquidaban             | Rosane Barenho      | 2,00   | 3,00        | 162,00         | 2666,67  |
| 7  | Rua Zalony, 160           | Rosane Barenho      | 2,00   | 1,00        | 40,00          | 2925,00  |
| 8  | Rua Gen. Bacelar, 378     | Rosane Barenho      | 1,00   | 2,00        | 104,00         | 1384,62  |
| 9  | Rua Gen. Bacelar, 436     | Rosane Barenho      | 1,00   | 2,00        | 35,00          | 2185,71  |
| 10 | Rua 24 de Maio, 22        | Rosane Barenho      | 2,00   | 2,00        | 40,00          | 3375,00  |
| 11 | Rua Barão de Cotegipe     | iQuatro Imobiliária | 2,00   | 3,00        | 46,69          | 5204,54  |
| 12 | Rua Barão de Cotegipe     | iQuatro Imobiliária | 2,00   | 3,00        | 43,92          | 5225,41  |
| 13 | Rua Barão de Cotegipe     | Top Imobiliária     | 2,00   | 3,00        | 49,10          | 4307,54  |
| 14 | Rua Visconde de Paranagua | Lindalvo Imóveis    | 1,00   | 2,00        | 40,00          | 2250,00  |
| 15 | Rua Gen. Bacelar          | Lindalvo Imóveis    | 2,00   | 1,00        | 25,00          | 3960,00  |

### 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: ln(y)

#### COEFICIENTES

|              |           |
|--------------|-----------|
| Correlação   | : 0,98226 |
| Determinação | : 0,96483 |
| Ajustado     | : 0,95524 |

#### VARIAÇÃO

|               |           |
|---------------|-----------|
| Total         | : 1,89016 |
| Residual      | : 0,06647 |
| Desvio Padrão | : 0,07774 |

#### F-SNEDECOR

|               |             |
|---------------|-------------|
| F-Calculado   | : 100,59285 |
| Significância | : < 0,01000 |

#### D-WATSON

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| D-Calculado     | : 1,98930                |
| Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

#### NORMALIDADE

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1           | 68       | 86       |
| -1,64 a +1,64    | 90       | 93       |
| -1,96 a +1,96    | 95       | 100      |

#### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$Y = 3928,423310 * 2,718^{(0,586782 * X_1)} * 2,718^{(0,269150 * X_2)} * X_3^{-0,467052}$$

#### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

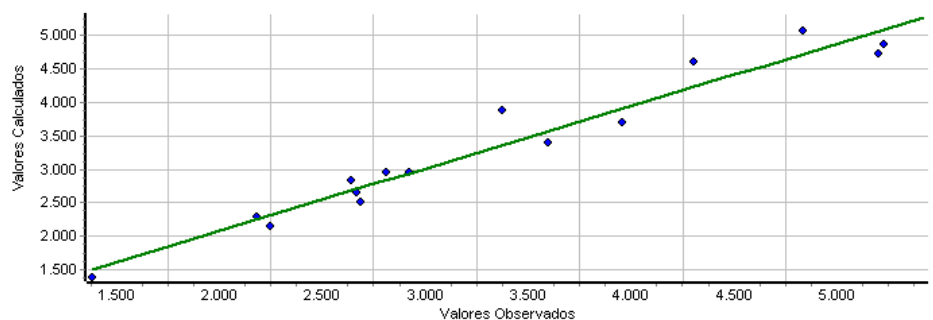
##### AMOSTRA

|                |               |
|----------------|---------------|
| Média          | : 3337,44     |
| Variação Total | : 18827307,93 |
| Variância      | : 1255153,86  |
| Desvio Padrão  | : 1120,34     |

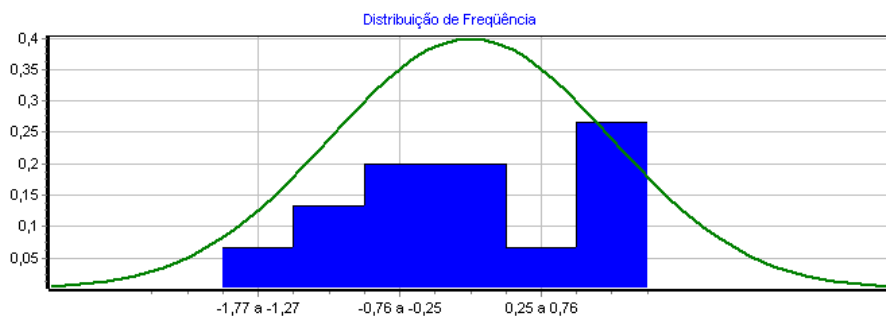
##### MODELO

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Coefic. Aderência | : 0,94673    |
| Variação Residual | : 1003018,70 |
| Variância         | : 91183,52   |
| Desvio Padrão     | : 301,97     |

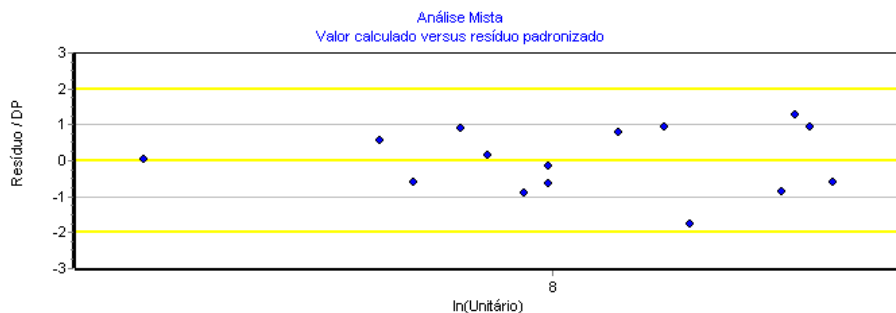
#### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



#### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



#### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> Padrão

Variável que identifica o padrão construtivo do imóvel, sendo 1 = normal e 2 = normal/alto

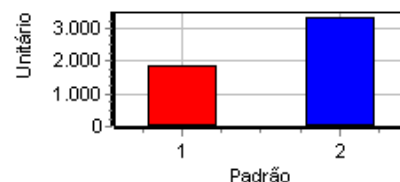
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 79,80 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>2</sub> Conservação

Variável que identifica o estado de conservação do imóvel, sendo 1 = regular e 2 = novo

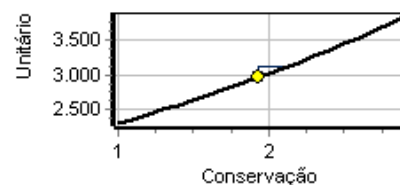
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,53 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>3</sub> Área Privativa

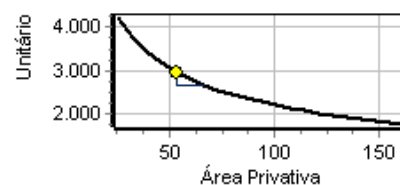
Variável que identifica a área privativa do imóvel, em m<sup>2</sup>

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 25,00 a 162,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -10,20 % na estimativa



### Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m<sup>2</sup>;

Tipo: Dependente

Amplitude: 1384,62 a 5225,41

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL                      | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,95524) |
|-------------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> Padrão         | x             | 11,59               | 0,01                            | 0,45759                             |
| X <sub>2</sub> Conservação    | x             | 10,48               | 0,01                            | 0,54966                             |
| X <sub>3</sub> Área Privativa | ln(x)         | -9,49               | 0,01                            | 0,62302                             |

#### MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável       | Forma Linear | Padrão | Conservação | Área Privativa | Unitário |
|----------------|--------------|--------|-------------|----------------|----------|
| X <sub>1</sub> | x            |        | 92          | 90             | 96       |
| X <sub>2</sub> | x            | -4     |             | 94             | 95       |
| X <sub>3</sub> | ln(x)        | -13    | 40          |                | 94       |
| Y              | ln(y)        | 71     | 38          | -42            |          |

#### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

| Característica  | Escala Adotada  | 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  | 38,61           |                                     |           | 25,00          | 162,00         |
| <b>Unitário</b> | <b>3.950,03</b> |                                     |           | 1.384,62       | 5.225,41       |

#### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

|                   | Valor Mínimo | Valor Estimado  | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 3.821,71     | <b>3.950,03</b> | 4.082,66     | -3,25%        | 3,36%         | 6,61%        |
| Predição (80%)    | 3.535,09     | <b>3.950,03</b> | 4.413,68     | -10,50%       | 11,74%        | 22,24%       |
| Campo de Arbitrio | 3.357,53     | <b>3.950,03</b> | 4.542,53     | -15,00%       | 15,00%        | 30,00%       |

#### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

|                   | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 147.556,22   | 152.510,66       | 157.631,50   |
| Predição (80%)    | 136.489,82   | 152.510,66       | 170.412,18   |
| Campo de Arbitrio | 129.634,23   | 152.510,66       | 175.387,08   |

#### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3950,03

#### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 153.000,00** (cento e cinquenta e três mil reais)

#### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Mínimo (R\$):           | 147.556,22        |
| <b>Arbitrado (R\$):</b> | <b>153.000,00</b> |
| Máximo (R\$):           | 157.631,50        |

## **7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 6,61 %

Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

## Anexo II - Documentação Fornecida

Matrícula nº 37.784

37.784  
MATRÍCULA

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio Grande - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

RIO GRANDE, 27 de setembro de 19 90

FLS. 1 MATRÍCULA 37.784

**IMÓVEL:** Um escritório comercial sob nº 403 (quatrocentos e três) no 4º pavimento do Edifício "Le Grand", sito nesta cidade, à rua Zalony nº 160 (cento e sessenta), de frente a rua Zalony, a leste, com área equivalente de construção privativa de 38,608828m², com área equivalente de construção de condomínio de 7,482611m², com a área equivalente de construção total de 46,091439m², e ao qual corresponde no terreno uma fração ideal de 4,25442m², e o seu respectivo terreno próprio sito à rua República do Líbano, fazendo esquina com a rua Zalony, com fundos à rua Luiz Loréa, na zona urbana desta cidade, medindo 22,90m. (vinte e dois metros e noventa centímetros) de frente pela face da rua República do Líbano, ao norte, na direção O-L; daí a leste, na direção N-S, pela face da rua Zalony, 23,25m. (vinte e três metros e vinte e cinco centímetros); daí ao sul, na direção L-O, 6,90m. (seis metros e noventa centímetros); daí a leste, na direção N-S, 2,20m. (dois metros e vinte centímetros); daí ao sul, na direção L-O, 5,15m. (cinco metros e quinze centímetros); daí a oeste, na direção S-N, 8,15m. (oito metros e quinze centímetros); daí ao sul, na direção L-O, 6,20m. (seis metros e vinte centímetros); daí a leste, na direção N-S, 18,70m. (dezoito metros e setenta centímetros), confrontando neste últimos segmentos com imóvel de Almiro Corrêa; daí ao sul, na direção L-O, pela face da rua Luiz Loréa, 4,67m. (quatro metros e sessenta e sete centímetros); daí a oeste, na direção S-N, 36,15m. (trinta e seis metros e quinze centímetros), confrontando com Alcides Salles Farinha Pontes, até encontrar a face da rua República do Líbano, ponto de partida, onde fecha o perímetro, totalizando uma área de 567,86225m². **Proprietário:** ORGANIZAÇÕES "Z" DE CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF. sob nº .88.608.039/0001-37. **Registro anterior:** Matrícula nº 30.492, livro 2.-

Ex. a. t. *[Assinatura]* R

R.1/37.784 em 27 de setembro de 1990. **TRANSMITENTE:** ORGANIZAÇÕES "Z" DE CONSTRUÇÕES LTDA., supra qualificada. **ADQUIRENTE:** ANTONIO CARLOS DE CARVALHO BACCHIERI DUARTE, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens com Eliane Maria Macedo Bacchieri Duarte, conferente, inscrito no CPF. sob nº 253.026.550-04, domiciliado e residente nesta cidade. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 17 de setembro de 1990, nas notas do 1º Tabelionato desta cidade. **VALOR:** Cr\$1.820.000,00 (um milhão e oitocentos e vinte mil cruzeiros). -

Ex. a. t. *[Assinatura]* R

R.2/37.784 em 11 de novembro de 1991. **TRANSMITENTE:** Antonio Carlos de Carvalho Bacchieri Duarte, conferente, inscrito no CPF sob nº 253.026.550/04 e sua mulher Eliane Maria Macedo Bacchieri Duarte, engenheira civil, inscrita no CPF sob nº 360.836.150/20, ambos

cont. no verso



**Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio Grande - RS**  
**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

| FILS. | MATRÍCULA |
|-------|-----------|
| 1     | 37.784    |

brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade. **ADQUIRENTE:** CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com sede na cidade de Porto Alegre-RS, inscrito no CGCMF sob nº 91.335.315/0001-45, neste ato representado por Roberto Guardiola Velloso, brasileiro, casado, médico, inscrito no CPF sob nº 165.017.130/72, domiciliado e residente nesta cidade. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública lavrada em 08 de novembro de 1991, nas notas do 1º Tabelionato desta cidade. **VALOR:** Cr\$10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros).

tr. ant. *[assinatura]*

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIO GRANDE — RS

Certifico que a presente fotocópia é cópia fiel da matrícula nº 37.784.

Em 11 de novembro de 1991.

*[assinatura]*



**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**  
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

REGISTRADO NO LIVRO Nº 099 A FLS. 37.784

PROTOCOLO Nº 6208 de 21/ novembro 1991

AVERBAÇÃO SEM PREJUÍZO DO DÍGITO POR VENTURA EXISTENTE, OFE. LETRA "A" ITEM III ART. 1º DO DEC. Nº 240 DE 10 09 88 QUE REGULAMEN TOU A LEI 7.433 DE 18 12 85

QUART. Nº EM 91 de novembro 1991

SEC. DA FAZENDA - DIVISÃO DE P.T.U.

*[assinatura]*  
PREFEITO

*[assinatura]*  
CHEFE DA DIVISÃO

continúa na ficha n.º

## 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



**CREA-RS**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul

ART Número  
**11990212**

|                                                              |                                                |                                                   |                                 |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tipo:</b> PRESTAÇÃO DE SERVIÇO                            |                                                | <b>Participação Técnica:</b> INDIVIDUAL/PRINCIPAL |                                 |
| <b>Convênio:</b> NÃO É CONVÊNIO                              |                                                | <b>Motivo:</b> NORMAL                             |                                 |
| <b>Contratado</b>                                            |                                                |                                                   |                                 |
| <b>Carteira:</b> RS 205508                                   | <b>Profissional:</b> MARCELO SCHERER GONÇALVES | <b>E-mail:</b> marcelo@mercureengenharia.com.br   |                                 |
| <b>RNP:</b> 2213628017                                       | <b>Título:</b> Engenheiro Civil                |                                                   |                                 |
| <b>Empresa:</b> MERCURE ENGENHARIA INTEGRADA LTDA            |                                                | <b>Nr.Reg.:</b>                                   | 225662                          |
| <b>Contratante</b>                                           |                                                |                                                   |                                 |
| <b>Nome:</b> CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RS             |                                                | <b>E-mail:</b> licit03@creams.org.br              |                                 |
| <b>Endereço:</b> AVENIDA PRINCESA ISABEL 921                 |                                                | <b>Telefone:</b> 5132197544                       | <b>CPF/CNPJ:</b> 91335315000145 |
| <b>Cidade:</b> PORTO ALEGRE                                  | <b>Bairro:</b> SANTANA                         | <b>CEP:</b> 90620001                              | <b>UF:</b> RS                   |
| <b>Identificação da Obra/Serviço</b>                         |                                                |                                                   |                                 |
| <b>Proprietário:</b> CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RS     |                                                | <b>CPF/CNPJ:</b> 91335315000145                   |                                 |
| <b>Endereço da Obra/Serviço:</b> Avenida PRINCESA ISABEL 921 |                                                | <b>CEP:</b> 90620001 <b>UF:</b> RS                |                                 |
| <b>Cidade:</b> PORTO ALEGRE                                  | <b>Bairro:</b> SANTANA                         | <b>Vlr Contrato(R\$):</b> 6.820,00                | <b>Honorários(R\$):</b>         |
| <b>Finalidade:</b> OUTRAS FINALIDADES                        | <b>Data Início:</b> 20/06/2022                 | <b>Prev.Fim:</b> 29/06/2023                       | <b>Ent. Classe:</b>             |
| <b>Atividade Técnica</b>                                     | <b>Descrição da Obra/Serviço</b>               | <b>Quantidade</b>                                 | <b>Unid.</b>                    |
| Avaliação                                                    | Bens Imóveis                                   |                                                   |                                 |

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

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



**CREA-RS**  
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@creams.org.br  
**Endereço:** AVENIDA PRINCESA ISABEL 921 **Telefone:** 5132197544 **CPF/CNPJ:** 91335315000145  
**Cidade:** PORTO ALEGRE **Bairro:** SANTANA **CEP:** 90620001 **UF:** RS

**RESUMO DO(S) CONTRATO(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 |