



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**EDITAL Nº SEI-LEILÃO 05/2025/2025 - CRMRS/PRE/GER/COMP**

CONSELHO REGIONAL DE MEDICIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EDITAL DE LEILÃO 05/2025

PROCESSO 135/2025

**DATA: 11/08/2025**

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

**LOCAL: 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 de bens imóveis, conforme descrição abaixo:

<u>ITEM</u>	<u>TIPO DE IMÓVEL</u>	<u>ENDEREÇO</u>	<u>DESCRIÇÃO</u>	<u>MATRÍCULA</u>	<u>LANCE INICIAL</u>
			"[...] Situado à Rua Fialho de Vargas nº 323, lado ímpar, distante 33,00 metros da esquina com a Rua Júlio de Castilhos, no quarteirão formado pelas ruas Fialho de Vargas, Bento Gonçalves, Saldanha Marinho e Júlio de Castilhos,		

1	SALA COMERCIAL	<b>Sala Comercial - Rua Fialho de Vargas, nº 323/304 - Centro - Lajeado/RS</b>	considerado como Setor 01, Quadra 09, Lote 211, Bairro Centro, nesta cidade, com uma fração ideal de terreno de 0,0250023 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício e do terreno, correspondendo a uma área ideal de terreno de 9,0758m2, no terreno urbano com a superfície de 363,00m2 (trezentos e sessenta e três metros quadrados), confrontando-se ao SUL, na extensão de 11,00 metros com a Rua Fialho de Vargas: ao NORTE, na mesma extensão com terreno de Ferri Engenharia e Construções Ltda., ao LESTE, na extensão de 33,00 metros com terreno de propriedade de Rony Feldens, Jacob Arthur Fluck e Elida Romana Ceregatti Altmayer e ao OESTE, na extensão de 33,00 metros com propriedade de Raymundo Ruwerlle Rudi Adão Bender e outro. [...]”.	Matrículas nº 30.336	R\$	189.900,00
---	-------------------	--------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	-----	------------

2	SALA COMERCIAL	<b>Sala Comercial - Rua Gen. Neto, 161/204 - Centro - Bagé/RS</b>	<p>“A SALA DE N° 204, do Edifício comercial, situado nesta cidade à rua General Neto n° 161, sala esta de frente no segundo pavimento ou primeiro andar, à direita de quem, de frente, olha o edifício, tem área privativa de 49,18m2 (quarenta e nove metros quadrados e dezoito decímetros quadrados), correspondendo-lhe a área de uso comum com 20,82m2 (vinte metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados), totalizando 70,00m2 (setenta metros quadrados) de área e cabendo-lhe a percentagem de 5,339% no terreno e nas coisas de uso comum do edifício [...]”.</p>	Matrícula nº 40.232	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 leiloado.
- 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:**

- 6.1. 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.
- 6.2. 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 15:09, 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 **2785517** e o código CRC **919EC015**.



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



Referência: Processo SEI nº 24.21.000013564-0 | data de inclusão: 17/07/2025



# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Matrícula nº 30.336**

Sala Comercial

**Rua Fialho de Vargas, nº 323/304**

**Centro – Lajeado/RS**



Julho de 2022

2022/7/16 13:33

# 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>20</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 18.313	29
<b>ANEXO III – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA</b>	<b>30</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:** 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 Fialho de Vargas, nº 323/304 – Centro – Lajeado/RS;

**Data da vistoria:** 16 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 30.336, expedida pelo Registro de Imóveis da comarca de Lajeado/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.

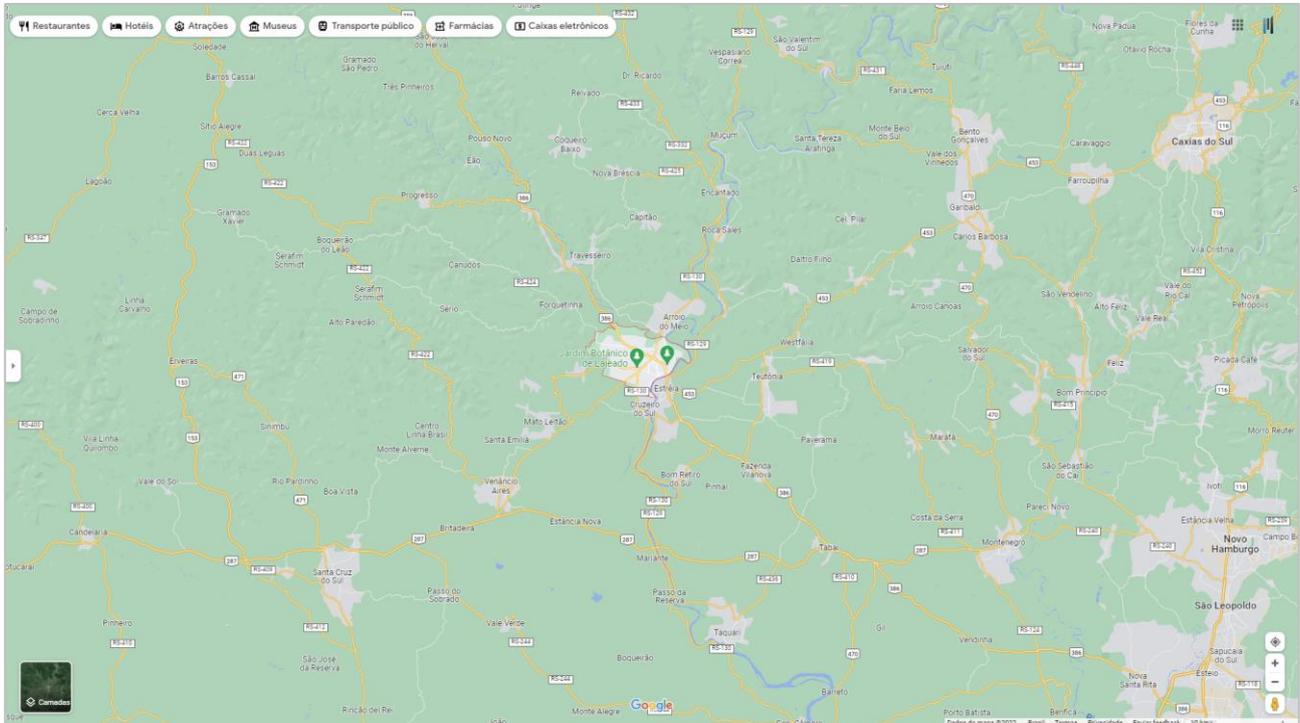
### 3.2 Caracterização da Região

#### 3.2.1 Aspectos Gerais

Lajeado é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul, situado a 113 km da capital, Porto Alegre. Pertence à região geográfica intermediária Santa Cruz do Sul-Lajeado e à região imediata de Lajeado, sendo sua cidade mais populosa. A população estimada pelo IBGE em 2020 era de 85.033 habitantes, distribuídos em apenas 91,591 km<sup>2</sup>, o que torna Lajeado uma das dez cidades com maior densidade populacional do estado.

Com um Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de 0,778, Lajeado é a 16ª cidade com melhor qualidade de vida do estado, e, junto a Bento Gonçalves, é a terceira entre municípios com mais de 50 mil habitantes, atrás apenas de Porto Alegre e Caxias do Sul.

De acordo com o ranking da Firjan de cidades mais desenvolvidas do Brasil, Lajeado ocupa a 13ª posição, sendo a primeira do Rio Grande do Sul. É apontada também como a 7ª melhor cidade para se viver após os 60 anos em cidades entre 50 e 100 mil habitantes, ocupando o primeiro posto dentre os municípios gaúchos, de acordo com pesquisa da Fundação Getúlio Vargas.



*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.

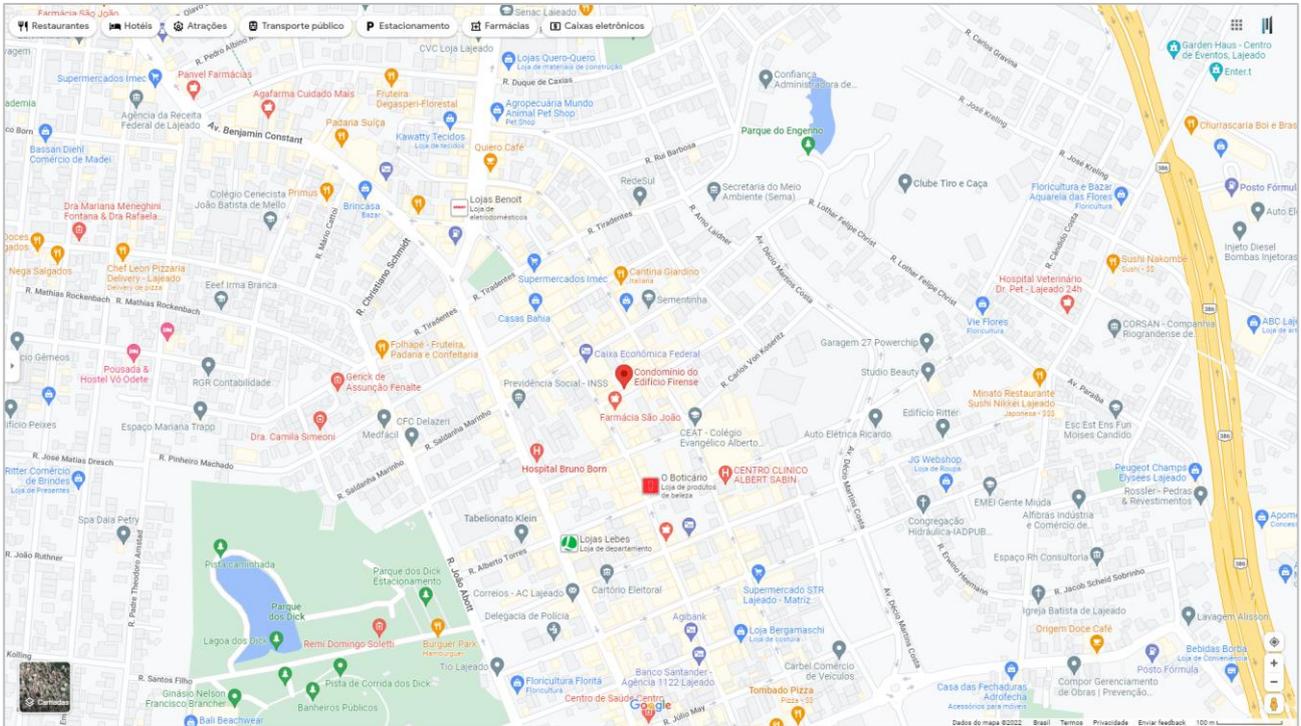


Imagem 02 – Mapa da localização do imóvel

### 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 Lajeado/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 30.336, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Lajeado:

“[...] Situado à Rua Fialho de Vargas nº 323, lado ímpar, distante 33,00 metros da esquina com a Rua Júlio de Castilhos, no quarteirão formado pelas ruas Fialho de Vargas, Bento Gonçalves, Saldanha Marinho e Júlio de Castilhos, considerado como Setor 01, Quadra 09, Lote 211, Bairro Centro, nesta cidade, com uma fração ideal de terreno de 0,0250023 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício e do terreno, correspondendo a uma área ideal de terreno de 9,0758m<sup>2</sup>, no terreno urbano com a superfície de 363,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta e três metros quadrados), confrontando-se ao SUL, na extensão de 11,00 metros com a Rua Fialho de Vargas: ao NORTE, na mesma extensão com terreno de Ferri Engenharia e Construções Ltda., ao LESTE, na extensão de 33,00 metros com terreno de propriedade de Rony Feldens, Jacob Arthur Fluck e Elida Romana Ceregatti Altmayer e ao OESTE, na extensão de 33,00 metros com propriedade de Raymundo Ruwerlle Rudi Adão Bender e outro. [...]”

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

- **Área:** 363,00m<sup>2</sup>;
- **Forma:** retangular;
- **Topografia:** declive;
- **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 Edifício Firenze 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:** 08;
- **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 304 do Condomínio Edifício Firenze, que está assim descrita conforme a matrícula nº 30.336, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Lajeado:

“[...] SALA 304, com área real privativa de 61,2100m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 12,4864m<sup>2</sup>; área real total de 73,6964m<sup>2</sup>, localizada no segundo andar ou quarto pavimento, nos fundos do prédio, do lado direito de quem se posiciona à frente do prédio, no EDIFÍCIO FIRENZE, [...]”.

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:** 61,21m<sup>2</sup>;
- **Área comum:** 12,4864m<sup>2</sup>;
- **Área total:** 73,6964m<sup>2</sup>;
- **Fração ideal:** 2,50023%;
- **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 - Fachada



Foto 3 - Vista frontal



Foto 4 - Acesso ao condomínio



Foto 5 - Circulação condominial



Foto 6 – Sala



Foto 7 – Sala



Foto 8 – Sala



Foto 9 – Sala



Foto 10 – Sala



Foto 11 – Sala

## 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:

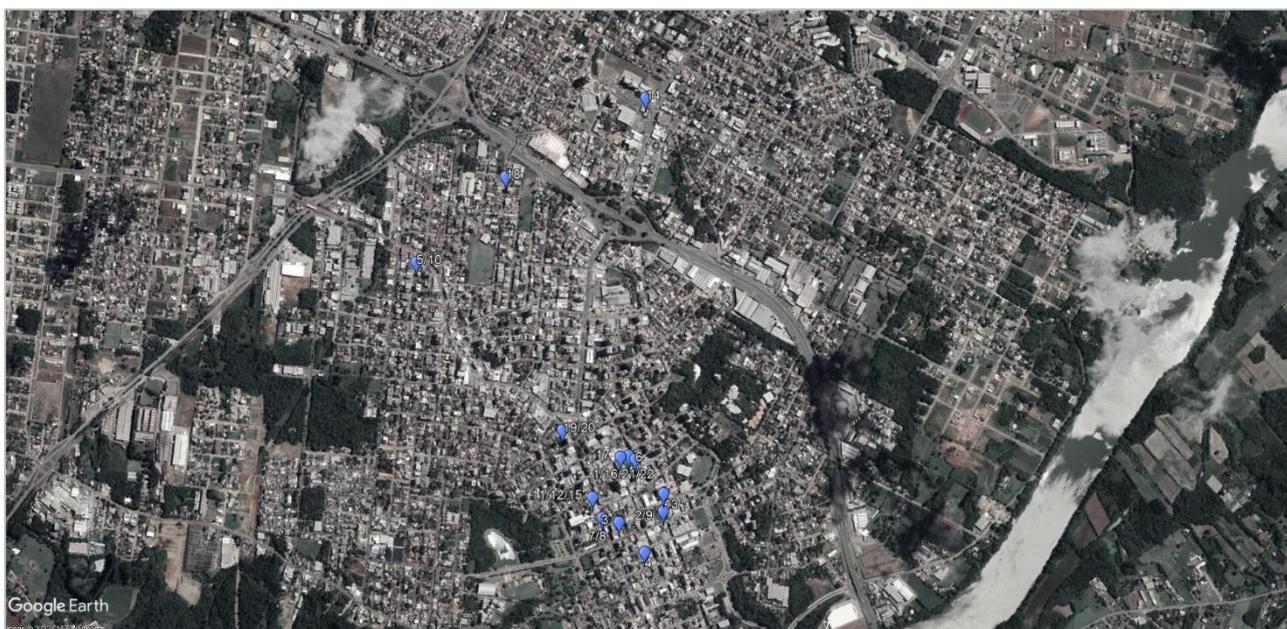
	1	2	3	4	5	6
<b>Endereço</b>	<b>Rua Fialho de Vargas, 323</b>	<b>R. Bento Gonçalves, 730</b>	<b>Rua Santos Filho, 401</b>	<b>R. Francisco Oscar Karnal, 333</b>	<b>Rua Cristiano Grün, nº 98</b>	<b>R. Fialho de Vargas, 312</b>
<b>Bairro</b>	Centro	Centro	Centro	Centro	Centro	Centro
<b>Cidade</b>	Lajeado	Lajeado	Lajeado	Lajeado	Lajeado	Lajeado
<b>Valor Ofertado</b>	R\$ 159.000,00	R\$ 254.000,00	R\$ 265.000,00	R\$ 477.000,00	R\$ 325.900,00	R\$ 280.000,00
<b>Área Privativa (m²)</b>	76,30	68,00	109,63	210,74	120,97	62,50
<b>Valor Unitário (/m²)</b>	R\$ 2.083,88	R\$ 3.735,29	R\$ 2.417,22	R\$ 2.263,45	R\$ 2.694,06	R\$ 4.480,00
<b>Padrão</b>	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
<b>Conservação</b>	Reparos	Regular	Regular	Regular	Novo/Regular	Regular
<b>Fonte</b>	Demandda Imóveis	Demandda Imóveis	Demandda Imóveis	Demandda Imóveis	Demandda Imóveis	A Lareira Imóveis
<b>Contato da Fonte</b>	(51) 98421-4889	(51) 98421-4889	(51) 98421-4889	(51) 98421-4889	(51) 98421-4889	(51) 3748-6999
<b>Data de Coleta</b>	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022

	7	8	9	10	11	12
<b>Endereço</b>	<b>Av. Benjamin Constant, 760</b>	<b>Av. Benjamin Constant, 760</b>	<b>R. Bento Gonçalves, 730</b>	<b>Rua Cristiano Grün, nº 98</b>	<b>Av. Benjamin Constant, 852</b>	<b>Av. Benjamin Constant, 852</b>
<b>Bairro</b>	Centro	Centro	Centro	Centro	Centro	Centro
<b>Cidade</b>	Lajeado	Lajeado	Lajeado	Lajeado	Lajeado	Lajeado
<b>Valor Ofertado</b>	R\$ 270.000,00	R\$ 380.000,00	R\$ 185.000,00	R\$ 191.890,00	R\$ 184.740,00	R\$ 239.000,00
<b>Área Privativa (m²)</b>	73,00	88,00	45,00	40,93	28,87	40,00
<b>Valor Unitário (/m²)</b>	R\$ 3.698,63	R\$ 4.318,18	R\$ 4.111,11	R\$ 4.688,25	R\$ 6.399,03	R\$ 5.975,00
<b>Padrão</b>	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
<b>Conservação</b>	Novo/Regular	Novo/Regular	Regular	Regular	Novo/Regular	Novo/Regular
<b>Fonte</b>	A Lareira Imóveis	A Lareira Imóveis	A Lareira Imóveis	Imobiliária Guia	Imobiliária Guia	Imobiliária Guia
<b>Contato da Fonte</b>	(51) 3748-6999	(51) 3748-6999	(51) 3748-6999	(51) 99982-6423	(51) 99982-6423	(51) 99982-6423
<b>Data de Coleta</b>	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022

	13	14	15	16	17	18
<b>Endereço</b>	<b>R. Bento Gonçalves, 801</b>	<b>Rua Sen. Alberto Pasqualini</b>	<b>Av. Benjamin Constant, 852</b>	<b>Rua Fialho de Vargas, 323</b>	<b>R. Júlio de Castilhos, 1001</b>	<b>R. Gen. Flores da Cunha, 544</b>
<b>Bairro</b>	Centro	Centro	Centro	Centro	Centro	Centro
<b>Cidade</b>	Lajeado	Lajeado	Lajeado	Lajeado	Lajeado	Lajeado
<b>Valor Ofertado</b>	R\$ 371.000,00	R\$ 265.000,00	R\$ 371.000,00	R\$ 185.000,00	R\$ 375.000,00	R\$ 650.000,00
<b>Área Privativa (m²)</b>	80,00	41,72	67,00	61,21	105,00	115,19
<b>Valor Unitário (/m²)</b>	R\$ 4.637,50	R\$ 6.351,87	R\$ 5.537,31	R\$ 3.022,38	R\$ 3.571,43	R\$ 5.642,85
<b>Padrão</b>	Normal/Alto	Normal/Alto	Normal	Normal	Normal	Normal/Alto
<b>Conservação</b>	Regular	Novo/Regular	Novo/Regular	Reparos	Regular	Novo/Regular
<b>Fonte</b>	Imobiliária Guia	Imobiliária Guia	Imobiliária Guia	Imobiliária Guia	Imobiliária Guia	Imobiliária Guia
<b>Contato da Fonte</b>	(51) 99982-6423	(51) 99982-6423	(51) 99982-6423	(51) 99982-6423	(51) 99982-6423	(51) 99982-6423
<b>Data de Coleta</b>	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022

	19	20	21	22
<b>Endereço</b>	Av. Benjamin Constant, 1194	Av. Benjamin Constant, 1194	Rua Fialho de Vargas, 323	Rua Fialho de Vargas, 323
<b>Bairro</b>	Centro	Centro	Centro	Centro
<b>Cidade</b>	Lajeado	Lajeado	Lajeado	Lajeado
<b>Valor Ofertado</b>	R\$ 413.000,00	R\$ 700.000,00	R\$ 165.000,00	R\$ 320.000,00
<b>Área Privativa (m²)</b>	73,66	164,00	73,00	100,00
<b>Valor Unitário (/m²)</b>	R\$ 5.606,84	R\$ 4.268,29	R\$ 2.260,27	R\$ 3.200,00
<b>Padrão</b>	Normal/Alto	Normal/Alto	Normal	Normal
<b>Conservação</b>	Regular	Regular	Reparos	Regular
<b>Fonte</b>	Imobiliária Guia	Imobiliária Guia	Imobiliária Lajeado	Imobiliária Lajeado
<b>Contato da Fonte</b>	(51) 99982-6423	(51) 99982-6423	(51) 3011-2232	(51) 3011-2232
<b>Data de Coleta</b>	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	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 $\alpha$ (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	1%	2%	5%

	da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor			
--	-----------------------------------------------------------	--	--	--

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.

Além disso, foi utilizado, neste procedimento avaliatório, campo de arbítrio de 5% para menos, visto que o estado de conservação classificado como regular não corresponde com precisão às condições apresentadas pelo imóvel e que há infiltração grave sob uma das janelas da sala comercial. Dessa forma, posto que todo o restante do imóvel não pode ser classificado como “reparos”, procedeu-se à utilização desta ferramenta, com o respaldo das diretrizes estipuladas na NBR 14.653-2.

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\$211.000,00**

**DUZENTOS E ONZE 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\$211.000,00**

(duzentos e onze mil reais)

### **Grau de Fundamentação**

Grau II

### **Grau de Precisão**

Grau III

Porto Alegre, sexta-feira, 19 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 Fialho de Vargas, 323	Demandda Imóveis	1,00	1,00	76,30	1875,49
2	R. Bento Gonçalves, 730	Demandda Imóveis	1,00	2,00	68,00	3361,76
3	Rua Santos Filho, 401	Demandda Imóveis	1,00	2,00	109,63	2175,50
4	R. Francisco Oscar Karnal, 333	Demandda Imóveis	1,00	2,00	210,74	2037,11
5	Rua Cristiano Grün, nº 98	Demandda Imóveis	1,00	3,00	120,97	2424,65
6	R. Fialho de Vargas, 312	A Lareira Imóveis	1,00	2,00	62,50	4032,00
7	Av. Benjamin Constant, 760	A Lareira Imóveis	1,00	3,00	73,00	3328,77
8	Av. Benjamin Constant, 760	A Lareira Imóveis	1,00	3,00	88,00	3886,36
9	R. Bento Gonçalves, 730	A Lareira Imóveis	1,00	2,00	45,00	3700,00
10	Rua Cristiano Grün, nº 98	Imobiliária Guia	1,00	2,00	40,93	4219,42
11	Av. Benjamin Constant, 852	Imobiliária Guia	1,00	3,00	28,87	5759,13
12	Av. Benjamin Constant, 852	Imobiliária Guia	1,00	3,00	40,00	5377,50
13	R. Bento Gonçalves, 801	Imobiliária Guia	2,00	2,00	80,00	4173,75
14	Rua Sen. Alberto Pasqualini	Imobiliária Guia	2,00	3,00	41,72	5716,68
15	Av. Benjamin Constant, 852	Imobiliária Guia	1,00	3,00	67,00	4983,58
16	Rua Fialho de Vargas, 323	Imobiliária Guia	1,00	1,00	61,21	2720,14
17	R. Júlio de Castilhos, 1001	Imobiliária Guia	1,00	2,00	105,00	3214,29
18	R. Gen. Flores da Cunha, 544	Imobiliária Guia	2,00	3,00	115,19	5078,57
19	Av. Benjamin Constant, 1194	Imobiliária Guia	2,00	2,00	73,66	5046,16
20	Av. Benjamin Constant, 1194	Imobiliária Guia	2,00	2,00	164,00	3841,46
21	Rua Fialho de Vargas, 323	Imobiliária Lajeado	1,00	1,00	73,00	2034,25
22	Rua Fialho de Vargas, 323	Imobiliária Lajeado	1,00	2,00	100,00	2880,00

### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

#### DADOS

Total da Amostra	: 22
Utilizados	: 22
Outlier	: 0

#### VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 18

### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

#### COEFICIENTES

Correlação	: 0,93416
Determinação	: 0,87265
Ajustado	: 0,85142

#### VARIAÇÃO

Total	: 32070545,38839
Residual	: 4084251,76653
Desvio Padrão	: 476,34323

#### F-SNEDECOR

F-Calculado	: 41,11347
Significância	: < 0,01000

#### D-WATSON

D-Calculado	: 2,03133
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

#### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	77
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	100

#### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 7311,554931 + 1380,460688 * X_1 + 1706,043151 * \ln(X_2) + -1518,579685 * \ln(X_3)$$

#### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

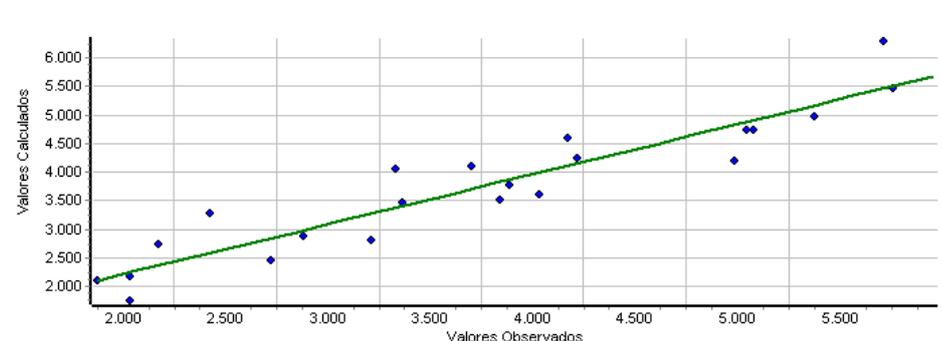
##### AMOSTRA

Média	: 3721,21
Varição Total	: 32070545,39
Variância	: 1457752,06
Desvio Padrão	: 1207,37

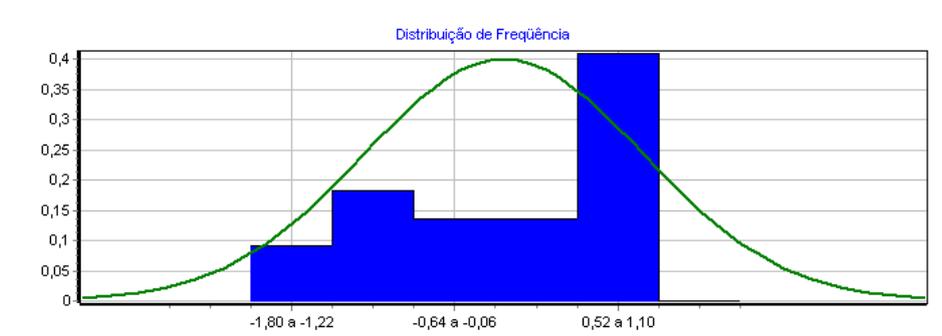
##### MODELO

Coefic. Aderência	: 0,87265
Varição Residual	: 4084251,77
Variância	: 226902,88
Desvio Padrão	: 476,34

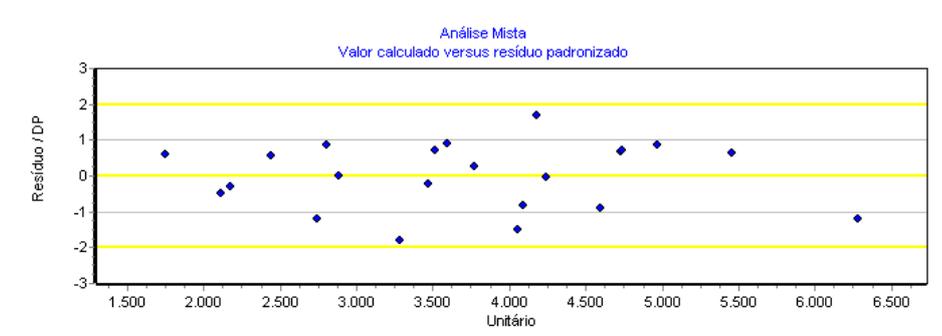
#### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



#### 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

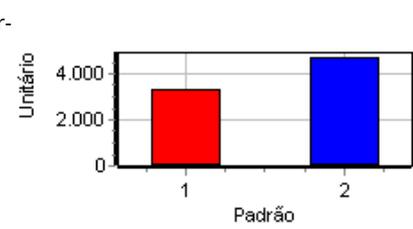
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 41,40 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>2</sub> Conservação

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

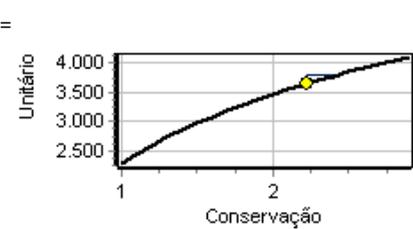
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,02 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>3</sub> Área Privativa

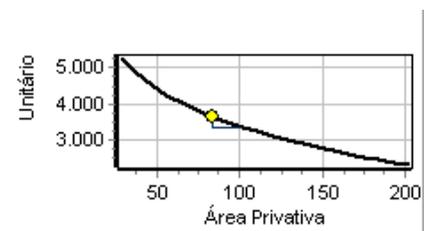
Variável que identifica a área privativa do imóvel, em m<sup>2</sup>

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 28,87 a 210,74

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -8,18 % na estimativa



### Y Unitário

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

Tipo: Dependente

Amplitude: 1875,49 a 5759,13

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,85142)
X <sub>1</sub> Padrão	x	5,53	0,01	0,62029
X <sub>2</sub> Conservação	ln(x)	5,75	0,01	0,60099
X <sub>3</sub> Área Privativa	ln(x)	-6,87	0,01	0,49002

## 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		57	73	79
X <sub>2</sub>	ln(x)	17		64	80
X <sub>3</sub>	ln(x)	15	-10		85
Y	y	47	63	-56	

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Padrão	1,00		1,00	2,00
Conservação	2,00		1,00	3,00
Área Privativa	61,21		28,87	210,74
<b>Unitário</b>	<b>3.626,65</b>		1.875,49	5.759,13

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.465,04	<b>3.626,65</b>	3.788,25	-4,46%	4,46%	8,91%
Predição (80%)	2.972,82	<b>3.626,65</b>	4.280,47	-18,03%	18,03%	36,06%
Campo de Arbitrio	3.082,65	<b>3.626,65</b>	4.170,65	-15,00%	15,00%	30,00%

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	212.095,10	221.987,25	231.878,78
Predição (80%)	181.966,31	221.987,25	262.007,57
Campo de Arbitrio	188.689,01	221.987,25	255.285,49

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3445,32

#### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 211.000,00 (duzentos e onze mil reais)**

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

Mínimo (R\$):	200.995,89
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>211.000,00</b>
Máximo (R\$):	220.779,57

#### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 8,91 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

## Anexo II - Documentação Fornecida

Matrícula nº 30.336



**REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PORTO ALEGRE - RS**  
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula  
-30.336-

Matrícula  
-30.336-

Lajeado, 04 de MAIO de 1993

Luiz Egon Richter

**IMÓVEL:** SALA 304, com área real privativa de 61,2100m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 12,4864m<sup>2</sup>; área real total de 73,6964m<sup>2</sup>, localizada no segundo andar ou quarto pavimento, nos fundos do prédio, do lado direito de quem se posiciona à frente do prédio, no EDIFÍCIO FIRENZE, situado à Rua Fialho de Vargas nº 323, lado ímpar, distante 33,00 metros da esquina com a Rua Júlio de Castilhos, no quarteirão formado pelas ruas Fialho de Vargas, Bento Gonçalves, Saldanha Marinho e Júlio de Castilhos, considerado como Setor 01, Quadra 09, Lote 211, Bairro Centro, nesta cidade, com uma fração ideal de terreno de 0,0250023 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício e do terreno, correspondendo a uma área ideal de terreno de 9,0758m<sup>2</sup>, no terreno urbano com a superfície de 363,00m<sup>2</sup>. (trezentos e sessenta e três metros quadrados), confrontando-se ao SUL, na extensão de 11,00 metros com a Rua Fialho de Vargas; ao NORTE, na mesma extensão com terreno de Ferri Engenharia e Construções Ltda., ao LESTE, na extensão de 33,00 metros com terreno de propriedade de Rony Feldens, Jacob Arthur Fluck e Elida Romana Ceregatti Altmayer e ao OESTE, na extensão de 33,00 metros com propriedade de Raymundo Ruwer e Rudi Adão Bender e outro. - PROPRIETÁRIA: C & W CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC MF sob nº 92.254.259/0001-87. - MAT\*ORIG\* 22.895. (fls.01 a 05 Liv.02), de 28.outubro.1986.-EU., Oficial Ajudante, procedi à abertura desta Matrícula.-DOU FÉ.- Luiz Egon Richter

**R.1/30.336.- 29.junho.1993.- COMPRA E VENDA -** Transmittente: C & W CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, à rua Júlio de Castilhos, 1001 sala 901, inscrita no CGC(MF) sob nº 92.254.259/0001-87, neste ato, representada por seu sócio-garante Jorge Antonio Cardoso Comaru, CIC nº 240.762.950/72.- ~~ADQUIRENTE:~~ CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - CREMERS, inscrito no CGC(MF) sob nº 91.335.015/0001-45, estabelecido à Av.Princesa Isabel,921, Bairro Santana, na cidade de Porto Alegre(RS), neste ato representado por seu Delegado da Seção Regional do CREMERS na região de Lajeado-RS, Roberto da Cunha Wagner, CIC nº 120.188.990-15.- VALOR: CR\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de cruzeiros).- AV.FISCAL: CR\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros) sendo que o imposto de transmissão está imune, cfe. art.18, inciso I da Lei 4233, de 06 de março de 1989.- TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 09 de junho de 1993 (fls.170v/171v. Livro nº 26 - C) pelo Ajudante do Tabelião do Tabelionato do Município de Lajeado-RS - CND do INSS nº 512968 Série C, datada de 19 de abril de 1993.- Foi apresentado a Certidão de Quitação de Tributos Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal.- Pelo representante da transmittente foi declarado que está quite com o condomínio do referido imóvel.- Protocolo nº 72.190, datado de 28.junho.1993.- DOU FÉ.- Oficial Ajudante Luiz Egon Richter

COTA 9,68URE

**CERTIDÃO**

CERT: O que está cópia fotostática é reprodução fiel da ficha de registro arquivada neste Ofício, que autentico, declarando na presença do Tabelião nº 1-30336 e ressalvadas as prescrições legais.

02 JUN 1993

Carlos Fernando Westphalen Santos - Oficial

Bel. CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS - Oficial

Luiz Egon Richter  
1.º Oficial Ajte.

Rosaura Bossa de Jesus  
2.ª Oficial Ajudante

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

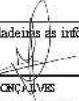
Carlos Fernando Westphalen dos Santos  
Oficial

Rua Júlio de Castilhos, 745 - Sala 301  
Fone: (051) 7 4-2848  
Lajeado

## Anexo III – Anotação de Responsabilidade Técnica

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



# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Matrícula nº 40.232**

Sala Comercial

**Rua Gen. Neto, nº 161/204**

**Centro – Bagé/RS**

Julho de 2022

# Sumário

<b>1. RESPONSABILIDADES E REFERÊNCIAS</b>	<b>4</b>
<b>PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA</b>	<b>4</b>
<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	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
<b>4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>14</b>
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

<b>4.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>18</b>
4.5.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	18
4.5.2 GRAU DE PRECISÃO	19
<b>4.6 RESULTADOS OBTIDOS</b>	<b>20</b>
4.6.1 VALOR DE MERCADO	20
<b>5. ENCERRAMENTO</b>	<b>21</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>22</b>
<b>ANEXO I – MEMORIAL DE CÁLCULO</b>	<b>23</b>
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	23
<b>ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA</b>	<b>28</b>
MATRÍCULA Nº 40.232	28
<b>ANEXO III – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA</b>	<b>30</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:** 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. Neto, nº 161/204 – Centro – Bagé/RS;

**Data da vistoria:** 14 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 40.232, expedida pelo Registro de Imóveis da comarca de Bagé/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

Bagé é um município brasileiro da região Sul, no estado do Rio Grande do Sul. Localizado próximo ao Rio Camaquã, o município tem uma população de 121.335 habitantes, de acordo com a estimativa do IBGE de 2020. Bagé limita-se ao norte com os municípios de Caçapava e Lavras do Sul; a oeste, com o município de Dom Pedrito e com o Uruguai; ao sul, com o Uruguai; e a leste, com os municípios de Herval e Pinheiro Machado. A cidade encontra-se a 217 metros de altitude. Sua economia é baseada na agricultura, pecuária e no comércio local.

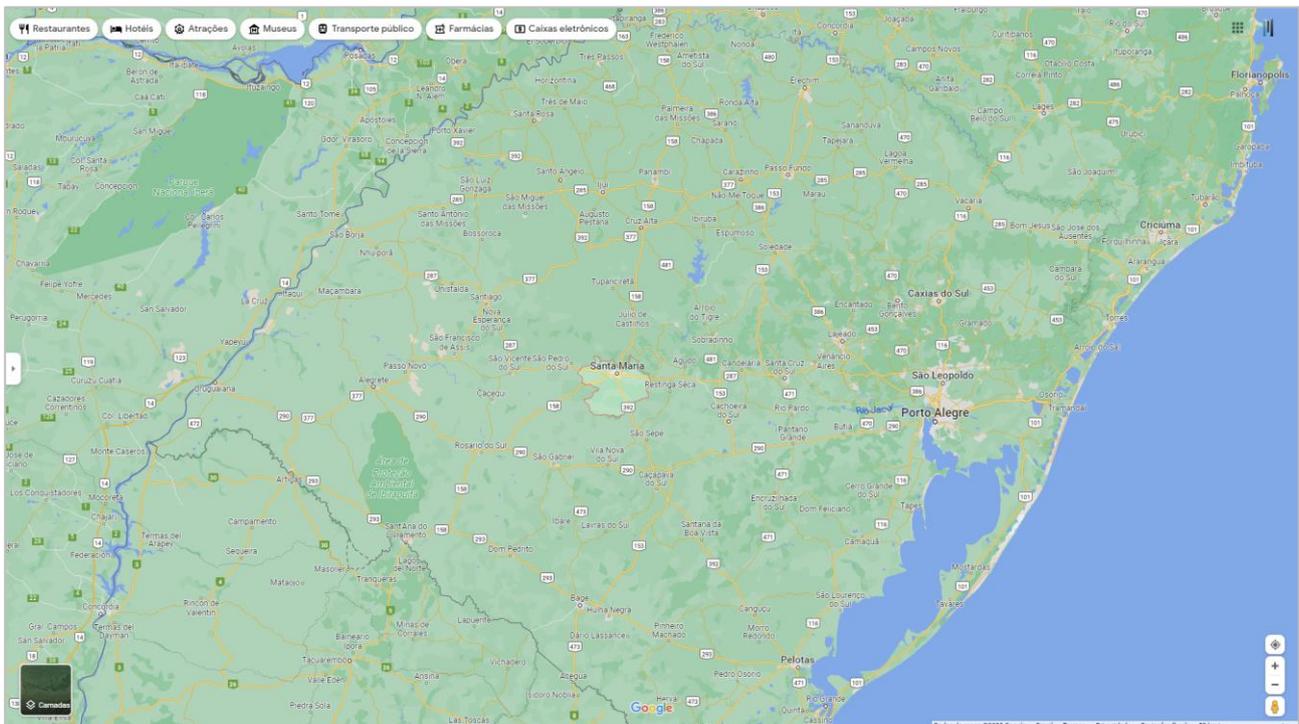


Imagem 01 – Mapa da localização do município

### 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.

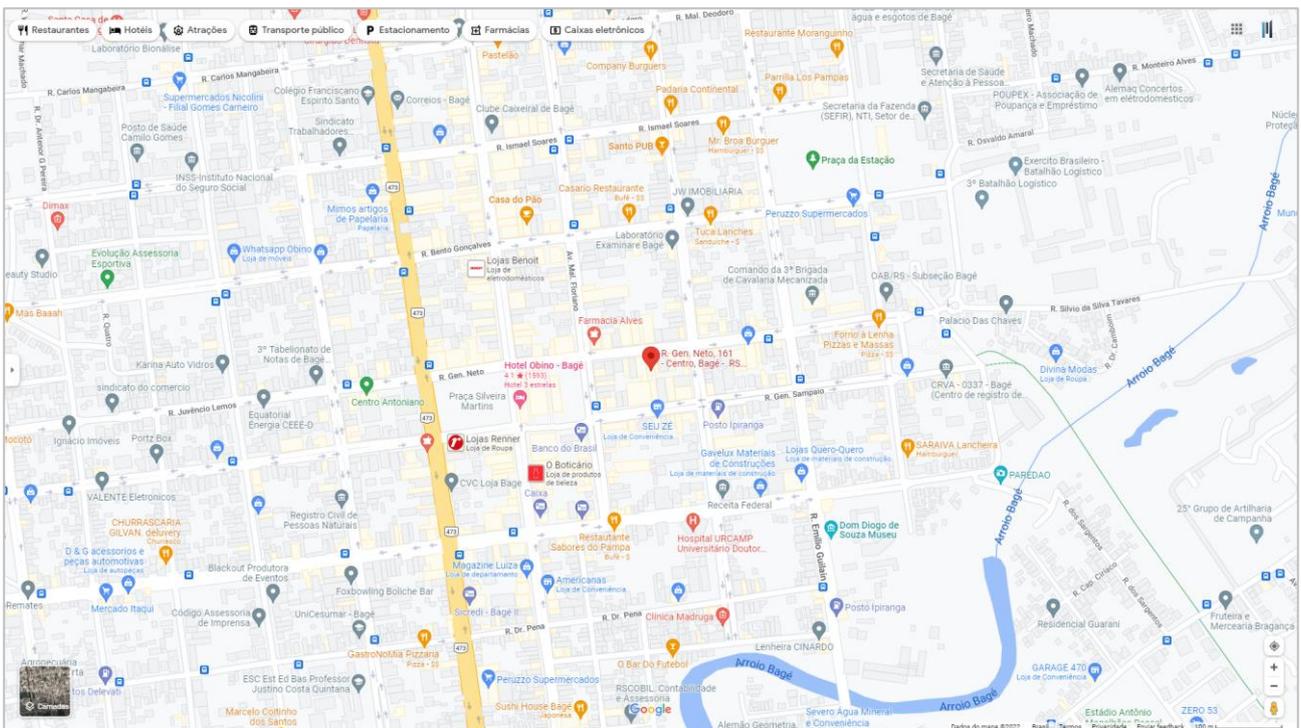


Imagem 02 – Mapa da localização do imóvel

### 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 Bagé/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 40.232, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Bagé:

“[...] O edifício se assenta sobre um terreno que mede 10,20m (dez metros e vinte centímetros) de frente norte à citada rua por 35,60m (trinta e cinco metros e sessenta centímetros) de frente a fundos por ambos os lados, entestando nos fundos ao sul, onde tem a mesma largura da frente, com imóvel da sucessão Josephina Suñe, dividindo-se por um lado, a leste, com os prédios de nos 167, 169 e 171 de Matil Salim Kalil e pelo outro lado, a oeste, com imóvel da sucessão Ary Azambuja; estando localizado no quarteirão que se completa com as Avenida Marcílio Dias e Marechal Floriano e com a rua General Sampaio. [...]”.

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

- **Área:** 363,12m<sup>2</sup>;
- **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 Edifício Farida Kalil 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:** 05;
- **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 204 do Condomínio Edifício Farida Kalil, que está assim descrita conforme a matrícula nº 40.232, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Bagé:

“A SALA DE Nº 204, do Edifício comercial, situado nesta cidade à rua General Neto nº 161, sala esta de frente no segundo pavimento ou primeiro andar, à direita de quem, de frente, olha o edifício, tem área privativa de 49,18m<sup>2</sup> (quarenta e nove metros quadrados e dezoito décimos quadrados), correspondendo-lhe a área de uso comum com 20,82m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados e oitenta e dois décimos quadrados), totalizando 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área e cabendo-lhe a percentagem de 5,339% no terreno e nas coisas de uso comum do edifício [...]”.

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:** 49,18m<sup>2</sup>;
- **Área comum:** 20,82m<sup>2</sup>;
- **Área total:** 70,00m<sup>2</sup>
- **Fração ideal:** 5,339%
- **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 – Reparos sob a janela



Foto 8 – Acesso à sala



Foto 9 – Acesso ao condomínio

## 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.

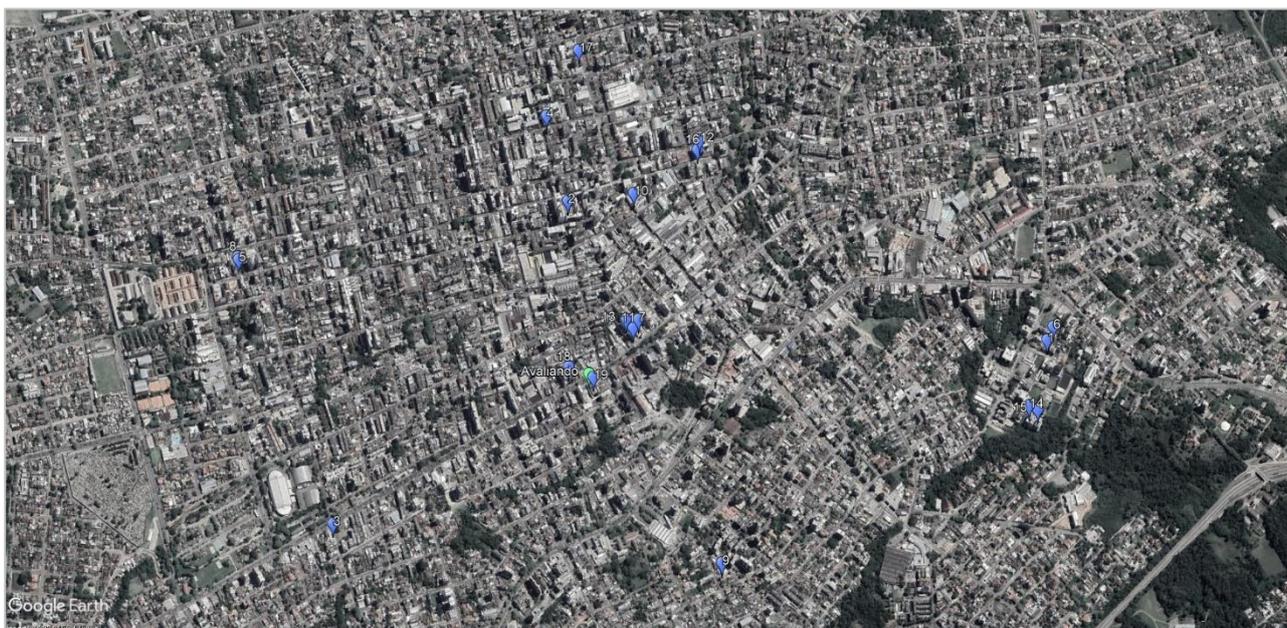
É recomendado que as fontes de informação sejam diversificadas e que as características dos dados de mercado sejam verificadas pelo engenheiro avaliador. A seguir são apresentadas as amostras coletadas, com suas respectivas características e variáveis representativas:

	1	2	3	4	5
<b>Endereço</b>	<b>Rua General Neto, 19</b>	<b>Av. Sete de Setembro, 1199</b>	<b>Avenida General Osório, 874</b>	<b>Avenida General Osório, 874</b>	<b>Rua Felix da Cunha, 153</b>
<b>Bairro</b>	Centro	Centro	Centro	Centro	Centro
<b>Cidade</b>	Bagé	Bagé	Bagé	Bagé	Bagé
<b>Valor Ofertado</b>	R\$ 600.000,00	R\$ 170.000,00	R\$ 65.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 160.000,00
<b>Área Privativa (m<sup>2</sup>)</b>	172,00	40,00	22,00	34,00	35,45
<b>Valor Unitário (/m<sup>2</sup>)</b>	R\$ 3.488,37	R\$ 4.250,00	R\$ 2.954,55	R\$ 1.470,59	R\$ 4.513,40
<b>Padrão</b>	Normal	Normal	Normal/Baixo	Normal/Baixo	Normal
<b>Conservação</b>	Regular	Regular	Regular	Reparos	Regular
<b>Fonte</b>	Imob. Vivenda	Novo Lar Imóveis	Novo Lar Imóveis	Novo Lar Imóveis	De Bem Imóveis
<b>Contato da Fonte</b>	(53) 3311-1530	(53) 3242-9459	(53) 3242-9459	(53) 3242-9459	(53) 3241-6152
<b>Data de Coleta</b>	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022

	6	7	8	9	10
<b>Endereço</b>	<b>Rua Flores da Cunha, 53</b>	<b>Rua Presidente Vargas, 724</b>	<b>Félix da Cunha, 18</b>	<b>Rua General Neto, 19</b>	<b>Rua Marechal Deodoro, 292</b>
<b>Bairro</b>	Centro	Centro	Centro	Centro	Centro
<b>Cidade</b>	Bagé	Bagé	Bagé	Bagé	Bagé
<b>Valor Ofertado</b>	R\$ 100.000,00	R\$ 420.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 850.000,00
<b>Área Privativa (m<sup>2</sup>)</b>	48,00	131,00	77,29	170,00	192,00
<b>Valor Unitário (/m<sup>2</sup>)</b>	R\$ 2.083,33	R\$ 3.206,11	R\$ 3.234,57	R\$ 3.823,53	R\$ 4.427,08
<b>Padrão</b>	Normal	Normal/Alto	Normal	Normal	Normal/Alto
<b>Conservação</b>	Reparos	Reparos	Regular	Regular	Novo/Regular
<b>Fonte</b>	JW Imobiliária	Greice Porto Imob.	Dalé Imobiliária	JW Imobiliária	JW Imobiliária
<b>Contato da Fonte</b>	(53) 3242-1647	(53) 3242-8782	(53) 99999-2548	(53) 3242-1647	(53) 3242-1647
<b>Data de Coleta</b>	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022

	11	12	13
<b>Endereço</b>	<b>Rua Vinte de Setembro, 1100</b>	<b>Rua Professora Melanie Granier, 767</b>	<b>Rua Dr. Pena, 521</b>
<b>Bairro</b>	Centro	Centro	Centro
<b>Cidade</b>	Bagé	Bagé	Bagé
<b>Valor Ofertado</b>	R\$ 590.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 150.000,00
<b>Área Privativa (m²)</b>	69,00	140,00	27,50
<b>Valor Unitário (/m²)</b>	R\$ 8.550,72	R\$ 1.785,71	R\$ 5.454,55
<b>Padrão</b>	Normal/Alto	Normal/Baixo	Normal
<b>Conservação</b>	Novo/Regular	Regular	Novo/Regular
<b>Fonte</b>	JW Imobiliária	JW Imobiliária	Planagro Imob.
<b>Contato da Fonte</b>	(53) 3242-1647	(53) 3242-1647	(53) 3311-0666
<b>Data de Coleta</b>	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	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 $\alpha$ (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 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\$153.000,00**

(cento e cinquenta e três mil reais)

### **Grau de Fundamentação**

Grau I

### **Grau de Precisão**

Grau III

Porto Alegre, quinta-feira, 21 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 General Neto, 19	Imob. Vivenda	2,00	2,00	172,00	3139,53
2	Av. Sete de Setembro, 1199	Novo Lar Imóveis	2,00	2,00	40,00	3825,00
3	Avenida General Osório, 874	Novo Lar Imóveis	1,00	2,00	22,00	2659,09
4	Avenida General Osório, 874	Novo Lar Imóveis	1,00	1,00	34,00	1323,53
5	Rua Felix da Cunha, 153	De Bem Imóveis	2,00	2,00	35,45	4062,06
6	Rua Flores da Cunha, 53	JW Imobiliária	2,00	1,00	48,00	1875,00
7	Rua Presidente Vargas, 724	Greice Porto Imob.	3,00	1,00	131,00	2885,50
8	Félix da cunha, 18	Dalé Imobiliária	2,00	2,00	77,29	2911,11
9	Rua General Neto, 19	JW Imobiliária	2,00	2,00	170,00	3441,18
10	Rua Marechal Deodoro, 292	JW Imobiliária	3,00	3,00	192,00	3984,38
11	Rua Vinte de Setembro, 1100	JW Imobiliária	3,00	3,00	69,00	7695,65
12	Rua Professora Melanie Granier, 767	JW Imobiliária	1,00	2,00	140,00	1607,14
13	Rua Dr. Pena, 521	Planagro Imob.	2,00	3,00	27,50	4909,09

### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

#### DADOS

Total da Amostra	: 13
Utilizados	: 13
Outlier	: 0

#### VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 9

### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

#### COEFICIENTES

Correlação	: 0,96016
Determinação	: 0,92191
Ajustado	: 0,89588

#### VARIAÇÃO

Total	: 2,67020
Residual	: 0,20851
Desvio Padrão	: 0,15221

#### F-SNEDECOR

F-Calculado	: 35,41843
Significância	: < 0,01000

#### D-WATSON

D-Calculado	: 2,07922
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

#### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	84
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

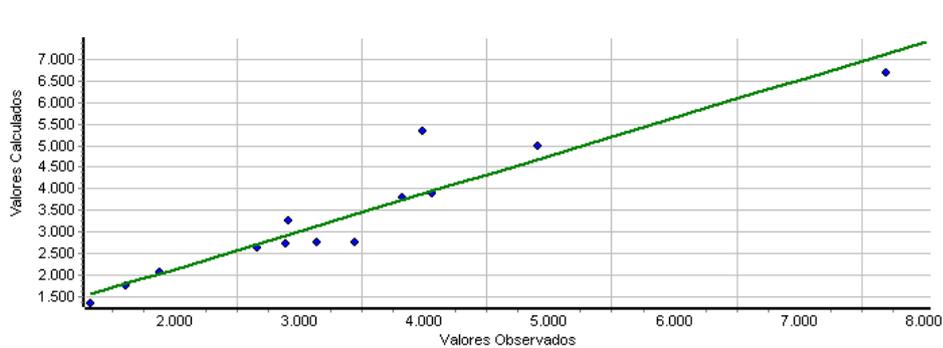
### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$Y = 5627,330133 * 2,718^{(0,498024 * X_1)} * 2,718^{(-1,138000 * 1/X_2)} * X_3^{-0,219921}$$

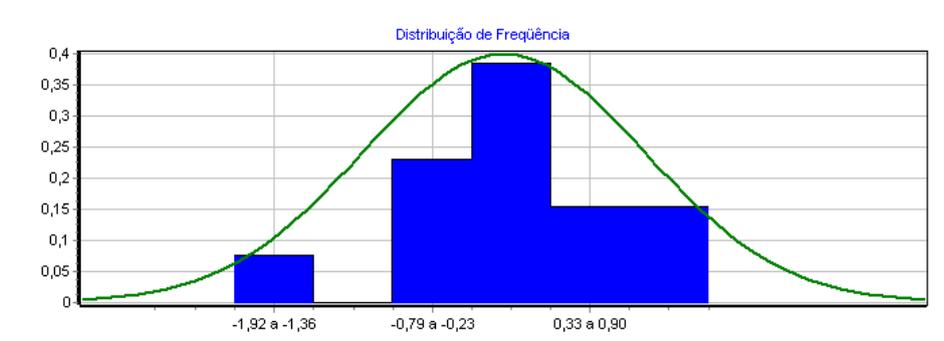
### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 3409,10	Coefic. Aderência	: 0,88585
Variação Total	: 32663245,54	Varição Residual	: 3728565,94
Variância	: 2512557,35	Variância	: 414285,10
Desvio Padrão	: 1585,10	Desvio Padrão	: 643,65

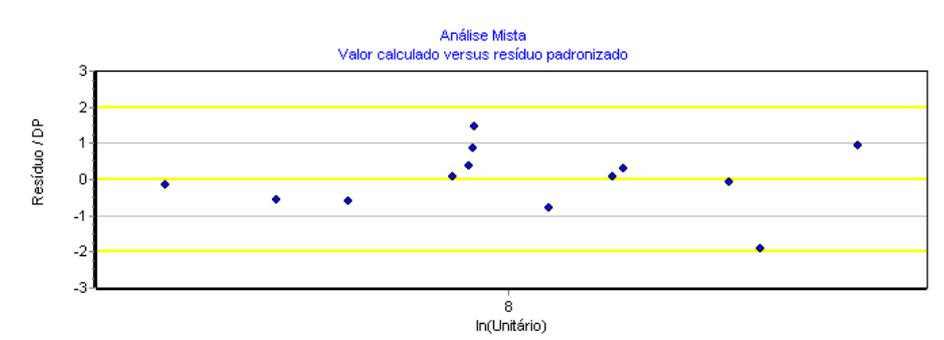
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



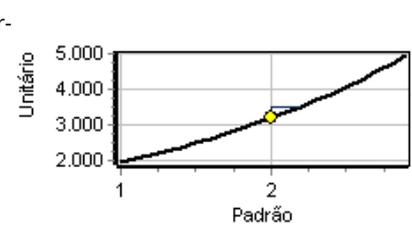
### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

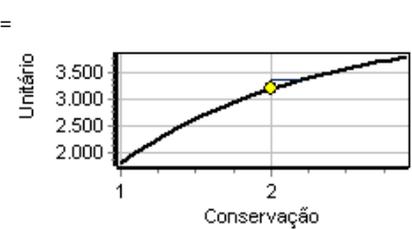
### X<sub>1</sub> Padrão

Variável que identifica o padrão construtivo do imóvel, sendo 1 = normal e 2 = normal/alto  
Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1,00 a 3,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 10,50 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



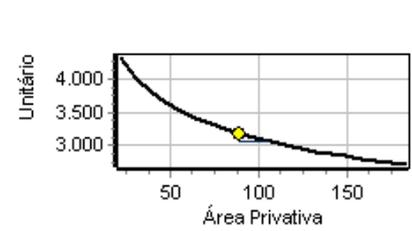
### X<sub>2</sub> Conservação

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: 5,31 % 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: 22,00 a 192,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -3,77 % na estimativa



### Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m<sup>2</sup>;  
Tipo: Dependente  
Amplitude: 1323,53 a 7695,65  
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,89588)
X <sub>1</sub> Padrão	x	7,18	0,01	0,36931
X <sub>2</sub> Conservação	1/x	-6,42	0,01	0,47737
X <sub>3</sub> Área Privativa	ln(x)	-3,49	0,69	0,77970

**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		82	81	92
X <sub>2</sub>	1/x	-16		70	91
X <sub>3</sub>	ln(x)	43	-10		76
Y	ln(y)	69	-69	2	

**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	49,18			22,00	192,00
<b>Unitário</b>	<b>3.661,91</b>			1.323,53	7.695,65

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.420,32	<b>3.661,91</b>	3.920,56	-6,60%	7,06%	13,66%
Predição (80%)	2.934,95	<b>3.661,91</b>	4.568,92	-19,85%	24,77%	44,62%
Campo de Arbitrio	3.112,62	<b>3.661,91</b>	4.211,20	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	168.211,34	180.092,73	192.813,14
Predição (80%)	144.340,84	180.092,73	224.699,49
Campo de Arbitrio	153.078,65	180.092,73	207.106,82

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3112,62**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

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

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

Mínimo (R\$):	153.078,65
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>153.000,00</b>
Máximo (R\$):	165.799,06

## 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 13,66 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

## Anexo II - Documentação Fornecida

Matrícula nº 40.232

**- Registro de Imóveis da Comarca de Bagé -**

**LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

Bagé, 23 de junho de 19 98	FLS. 1	MATRICULA 40.232
----------------------------	--------	------------------

**IMÓVEL:** A SALA DE Nº 204, do Edifício comercial, situado nesta cidade à rua General Neto nº 161, sala esta de frente no segundo pavimento ou primeiro andar, à direita de quem, de frente, olha o edifício, tem área privativa de 49,18m<sup>2</sup> (quarenta e nove metros quadrados e dezoito decímetros quadrados), correspondendo-lhe a área de uso comum com 20,82m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados), totalizando 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área e cabendo-lhe a percentagem de 5,339% no terreno e nas coisas de uso comum do edifício. O edifício se assenta sobre um terreno que mede 10,20m (dez metros e vinte centímetros) de frente norte à citada rua por 35,60m (trinta e cinco metros e sessenta centímetros) de frente a fundos por ambos os lados, entestando nos fundos ao sul, onde tem a mesma largura da frente, com imóvel da sucessão Josephina Suñe, dividindo-se por um lado, a leste, com os prédios de nºs 167, 169 e 171 de Matil Salim Kalil e pelo outro lado, a oeste, com imóvel da sucessão Ary Azambuja; estando localizado no quarteirão que se completa com as Avenida Marcílio Dias e Marechal Floriano e com a rua General Sampaio. **PROPRIETÁRIA:** FARIDA SALIM KALIL, quotista de empresa comercial, filha de Amin Salim e de Matil Kalil Salim, CIC nº 359.476.830-91, domiciliada e residente nesta cidade, viúva, brasileira. **Reg. Anterior:** Matrícula nº 40.122, fls. 1 do Lº 2 de Registro Geral. O referido é verdade e dou fé. Em 23 de junho de 1998. O Escrevente: Marcos Vaz Ribeiro. Emolumentos: R\$ 4,70.-

*Luiz Wagner Machado Veiga*  
Bº LUIZ WAGNER MACHADO VEIGA  
OFICIAL AJUDANTE

**AV. 1 - 40.232:** Certifico que, a Convenção de Condomínio relativa ao Edifício acima matriculado, acha-se registrado sob nº 17.392, fls. 1 a 3 do Lº 3 de Registro Auxiliar. O referido é verdade e dou fé. Em 23 de junho de 1998. O Escrevente: Marcos Vaz Ribeiro. Emolumentos: R\$ 9,40.-

*Luiz Wagner Machado Veiga*  
Bº LUIZ WAGNER MACHADO VEIGA  
OFICIAL AJUDANTE

**R. 2 - 40.232: COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE:** FARIDA SALIM KALIL, viúva, quotista de empresa comercial, filha de Amin Salim e de Matil Kalil Salim, CIC nº 359.476.830-91, domiciliada e residente nesta cidade. **ADQUIRENTE:** CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - CREMERS, autarquia federal, criada pela lei 3.268 de 30/09/1957,

CONTINUA NO VERSO

EMOLUMENTOS: R\$ 10,50
ESTA CONTÉM: duas cópias pág.

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Leda Silva Ribeiro Ianzer  
OFICIAL

**- Registro de Imóveis da Comarca de Bagé -**



**LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

Bagé, 21 de julho de 192003

FLS.	MATRICULA
1v	40.232

Matricula

inscrita no CNPJ sob nº 91.335.315/0001-45, com sede em Porto Alegre-RS, representada por seu bastante procurador, Dr. Ricardo Mendes Costa, casado, médico, CIC nº 078.209.250-00, residente e domiciliado nesta cidade; todos brasileiros. VALOR: R\$ 37.752,72 (trinta e sete mil setecentos e cinquenta e dois reais e setenta e dois centavos), avaliados para efeitos fiscais por R\$ 40.000,00. Guia Informativa nº 26.340. FORMA: Escritura Pública de 16/07/2003, do 1º Tabelionato desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Em 21 de julho de 2003. A Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 115.792, pág. 017 do Livro 1-P. Emolumentos: R\$ 178,30.-

*Luiz Wagner M. Veiga*  
Bel. Luiz Wagner M. Veiga  
REGISTRADOR SUBSTITUTO

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
*Ieda Silva Ribeiro Ianzer*  
OFICIALA  
*Luiz Wagner Machado Veiga*  
OFICIAL AJUDANTE

CERTIFICO que esta cópia fotostática é reprodução fiel do original de que a fiz extrair, conferindo-a e autenticando-a nos termos do Art. 2º do Dec. Lei 2148 de 25-04-1940. Bagé, 21 de 07 de 2003

*Luiz Wagner M. Veiga*  
Bel. Luiz Wagner M. Veiga  
REGISTRADOR SUBSTITUTO

## Anexo III – Anotação de Responsabilidade Técnica

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