



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EDITAL Nº SEI-LEILÃO 07/2025/2025 - CRMRS/PRE/GER/COMP

CONSELHO REGIONAL DE MEDICIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EDITAL DE LEILÃO 07/2025

PROCESSO 137/2025

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>
		Sala Comercial -	“[...] Uma sala, sob número cento e quatro (104), edificada no Primeiro Pavimento em alvenaria comercial, forro com laje pré-moldada, piso cerâmico em todas as dependências, com área		

1	SALA COMERCIAL	Rua Pinheiro Machado, nº 1020/104 - Centro Cachoeira do Sul/RS	privativa de 44,08880m2, área de construção de 50,0858m2, correspondendo-lhe a fração de 6,5156 sobre o terreno e as coisas de uso comum do prédio, sob número 1.020, nesta cidade, à rua Pinheiro Machado, esquina com a rua Silvio Scopel, de nominado CENTRO PROFISSIONAL MINERVA, [...]".	Matrículas nº 38.510	R\$ 185.400,00
---	-------------------	---	---	-------------------------	----------------

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, 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.

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 realizará as avaliações para a aprovação dos cadastros solicitados, a seu exclusivo critério e parâmetros, e caberá à 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, 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, pelos usuários cadastrados, por meio de seu login e senha, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido.

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

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

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

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

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

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

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

4.13. O início do recebimento de lances online se dará a partir da disponibilização dos itens na plataforma www.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.

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 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 15:24, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **2785679** e o código CRC **0202CA7C**.



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



Referência: Processo SEI nº 24.21.000013567-5 | data de inclusão: 17/07/2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula nº 38.510

Sala Comercial

Rua Pinheiro Machado, nº 1020/104

Centro – Cachoeira do Sul/RS



Julho de 2022

Sumário

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

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

1. Responsabilidades e Referências

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

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

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

Procedimentos de Excelência

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Caracterização do Serviço

2.1 Tipo de Serviço

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

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

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

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

2.2 Identificação do Serviço

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

Nº do Serviço: 22055086;

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

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

Objeto: Sala Comercial;

Endereço: Rua Pinheiro Machado, nº 1020/104 – Centro – Cachoeira do Sul/RS;

Data da vistoria: 12 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 38.510, expedida pelo Registro de Imóveis da comarca de Cachoeira do Sul/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

Cachoeira do Sul é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul, emancipado de Rio Pardo e instalado em 1820. A origem de seu nome se deve a uma antiga cachoeira existente no Rio Jacuí, porém em seu lugar foi construída a Ponte do Fandango. Fisiograficamente, está na Depressão Central do Rio Grande do Sul, na área compreendida como Vale do Jacuí, além de ser a principal e maior cidade do Conselho Regional de Desenvolvimento do Jacuí Centro e da Diocese de Cachoeira do Sul. Atinge uma altitude média de 26 metros ao nível do mar e encontra-se às margens da Rodovia Transbrasiliana (BR-153) e distancia-se 196 km da capital estadual, Porto Alegre.

Cachoeira ostenta o título de "Capital Nacional do Arroz", devido aos seus laços históricos com este grão. Em comemoração a isto, a cidade sedia a Feira Nacional do Arroz (Fenarroz), o maior evento orizícola das Américas e o segundo no mundo. O município também é o maior produtor de noz-pecã da América Latina. Possui diversos pontos turísticos, dentre os quais pode-se citar o Chateau d'Eau (cartão-postal da cidade) e a Ponte do Fandango, primeira ponte-barragem construída no Brasil, sobre o Rio Jacuí.

Cachoeira do Sul pertence a região econômica da Metade Sul do Rio Grande do Sul, grupo de municípios que teve prosperidade na primeira metade do século XX graças à agropecuária, mas que não se industrializaram ou tiveram uma industrialização tardia, mantendo seus tradicionais tipos de economia, empobrecendo e perdendo a concorrência para outros municípios.

Cachoeira é caracterizada como "cidade agropecuária" e tendo vocação para o agronegócio, por causa das várias lavouras de arroz, milho e soja e as diversas cabanhas (locais dedicados à criação de gado) presentes no interior do município. Há, ainda, produção de noz-pecã, sendo a maior produtora desse tipo de fruto na América Latina. Vem ganhando destaque a produção de olivas e produção de azeite de oliva de ótima qualidade, segundo publicações da área.

O comércio também é determinado pela agricultura, sendo o setor da economia cachoeirense que mais emprega.[62] Estão presentes na cidade (especialmente nas ruas Júlio de Castilhos e Sete de Setembro) filiais de grandes lojas de repercussão regional, estadual e nacional, assim gerando e desenvolvendo o terceiro setor na cidade. Ainda há supermercados, farmácias, pequenas lojas e um "camelódromo".

Há muitas instituições regionais sediadas na cidade que coordenam o comércio local. Dentre as principais, estão o Serviço Social do Comércio e a Câmara de Comércio, Indústria e Serviços de Cachoeira do Sul (Cacisc). Há também o Serviço de Proteção ao Crédito, o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas e a Câmara dos Dirigentes Lojistas.

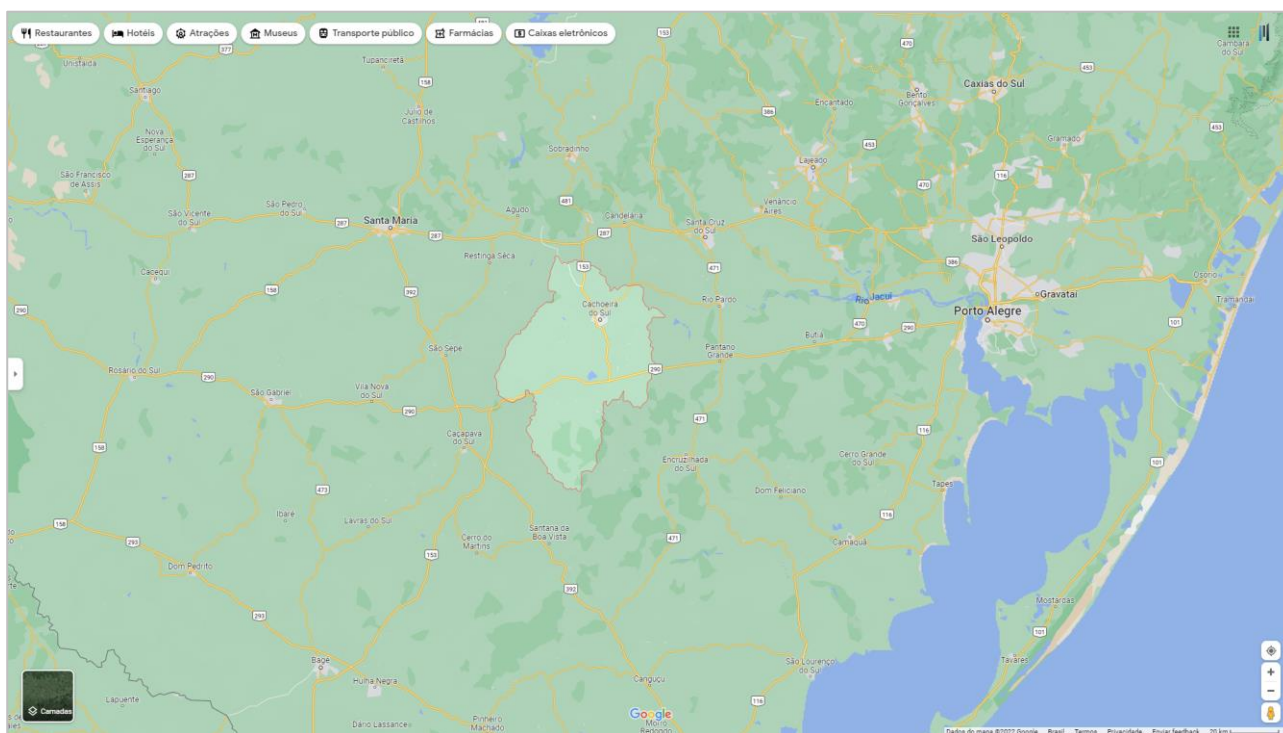


Imagem 01 – Mapa da localização do município

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.

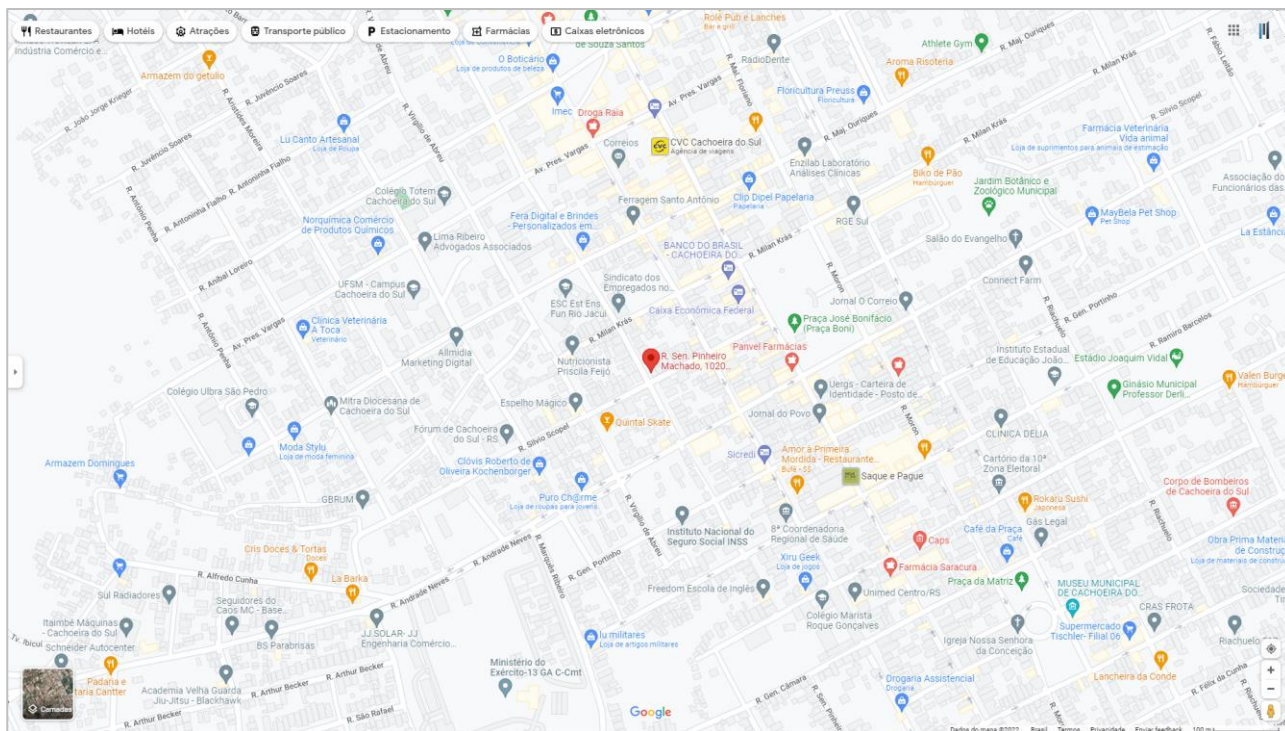


Imagem 02 – Mapa da localização do imóvel

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 Cachoeira do Sul/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 38.510, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete:

“[...] terreno de forma irregular que mede oito metros e sessenta centímetros (8,60m) de frente, para a rua Silvio Scopel e vinte e três metros e oitenta centímetros (23,80m) de frente a fundos e nove metros e vinte centímetros (9,20m) de fundos, confrontando-se: ao sul, com a rua Silvio Scopel, ao leste, com propriedade de Gilberto Teixeira; ao oeste, com a rua Pinheiro Machado e, ao norte, com propriedade da herança de Cyro Zinn Fischer; localizado no quarteirão formado pelas ruas Silvio Scopel, Pinheiro Machado, Saldanha Marinho e Milan Krás. [...]”.

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

- **Área aproximada:** 210,00m²;
- **Forma:** retangular;
- **Topografia:** plano;
- **Superfície:** seca;
- **Cota:** no nível do logradouro;
- **Situação:** esquina;

3.4 Caracterização da Edificação

3.4.1 Memorial Descritivo do Condomínio

O condomínio Centro Profissional Minerva 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:** 04;
- **Fechamento Vertical:** tijolos cerâmicos;
- **Revestimento Externo:** fulget;
- **Cobertura:** telhas de fibrocimento;

3.4.2 Memorial Descritivo da Unidade

Trata-se da sala comercial nº 104 do Condomínio Centro Profissional Minerva, que está assim descrita conforme a matrícula nº 38.510, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul:

“[...] Uma sala, sob número cento e quatro (104), edificada no Primeiro Pavimento em alvenaria comercial, forro com laje pré-moldada, piso cerâmico em todas as dependências, com área privativa de 44,08880m², área de construção de 50,0858m², correspondendo-lhe a fração de 6,5156 sobre o terreno e as coisas de uso comum do prédio, sob número 1.020, nesta cidade, à rua Pinheiro Machado, esquina com a rua Silvio Scopel, de nominado CENTRO PROFISSIONAL MINERVA, [...]”.

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

- **Área privativa:** 44,08880m²;
- **Área comum:** 5,997m²;
- **Área total:** 50,0858m²;
- **Fração ideal:** 6,113519;
- **Padrão construtivo:** Normal;
- **Estado de conservação:** Regular;
- **Idade aparente:** 15 anos;

3.4.2 Documentação Fotográfica

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



Foto 1 - Vista geral da edificação



Foto 2 - Sala



Foto 3 - Sala



Foto 4 - Sala



Foto 5 - Sala



Foto 6 – Sala



Foto 7 – Banheiro

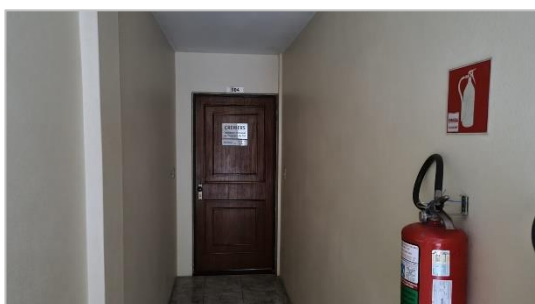


Foto 8 – Circulação condominial



Foto 9 – Circulação condominial



Foto 10 – Vista geral



Foto 11 – Acesso ao prédio



Foto 12 – Logradouro



Foto 13 – Logradouro

4. Avaliação do Imóvel

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

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

4.1 Diagnóstico de Mercado

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

4.2 Metodologia de Cálculo

4.2.1 Métodos Existentes

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

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

4.2.2 Método Utilizado

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

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

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

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

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

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

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

Além destas recomendações, é indicado que:

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

4.3 Pesquisa de Dados

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

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

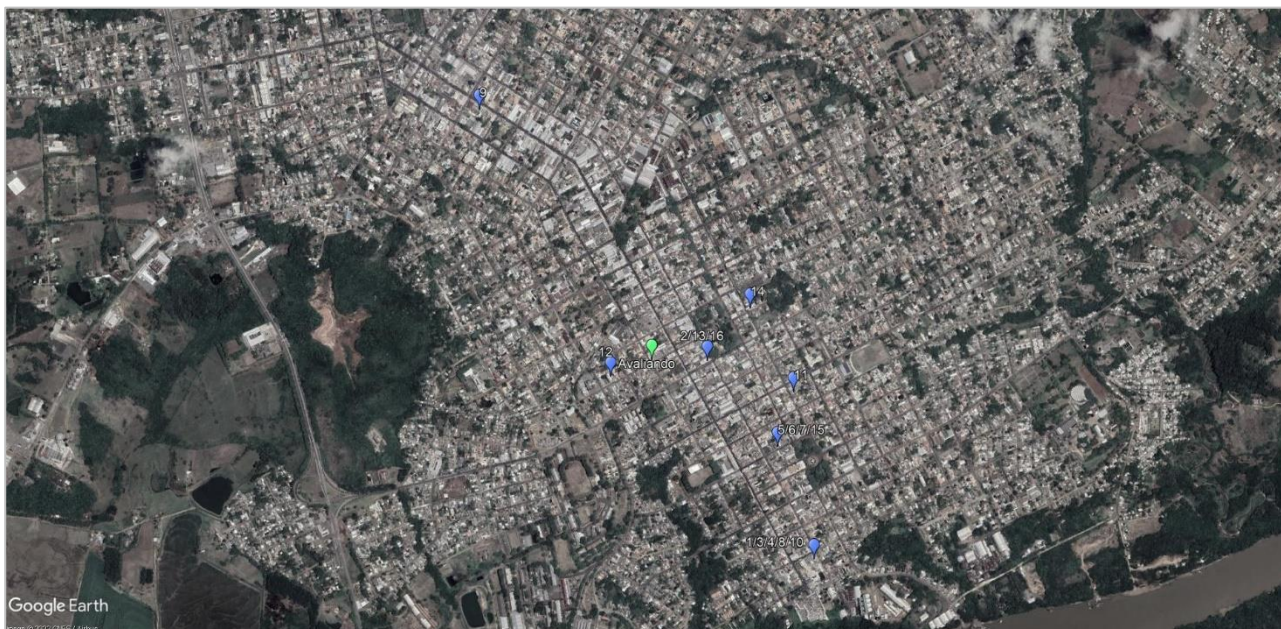
É recomendado que as fontes de informação sejam diversificadas e que as características dos dados de mercado sejam verificadas pelo engenheiro avaliador. A seguir são apresentadas as amostras coletadas, com suas respectivas características e variáveis representativas:

	1	2	3	4	5	6
Endereço	R. Tiradentes, 855	R. Andrade Neves, 1510	R. Tiradentes, 855	R. Tiradentes, 855	R. Gen. Câmara, 982	R. Gen. Câmara, 982
Bairro	Marques Ribeiro	Barcelos	Marques Ribeiro	Marques Ribeiro	Frota	Frota
Cidade	Cachoeira do Sul	Cachoeira do Sul	Cachoeira do Sul	Cachoeira do Sul	Cachoeira do Sul	Cachoeira do Sul
Valor Ofertado	R\$ 350.000,00	R\$ 85.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 230.000,00	R\$ 105.000,00	R\$ 80.000,00
Área Privativa (m²)	60,00	50,00	69,00	50,00	36,00	36,00
Valor Unitário (/m²)	R\$ 5.833,33	R\$ 1.700,00	R\$ 3.623,19	R\$ 4.600,00	R\$ 2.916,67	R\$ 2.222,22
Padrão	Normal	Normal/Baixo	Normal	Normal	Normal/Baixo	Normal/Baixo
Conservação	Novo/Regular	Reparos	Reparos	Regular	Regular	Reparos
Fonte	Borba Imóveis	Borba Imóveis	GZ Imobiliária	GZ Imobiliária	GZ Imobiliária	GZ Imobiliária
Contato da Fonte	(51) 3722-4840	(51) 3722-4840	(51) 99881-0303	(51) 99881-0303	(51) 99881-0303	(51) 99881-0303
Data de Coleta	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022

	7	8	9	10	11	12
Endereço	R. Gen. Câmara, 982	R. Tiradentes, 855	Av. Júlio de Castilhos, 747	R. Tiradentes, 855	Rua Comendador Fontoura, 612	R. Silvio Scopel, 1134
Bairro	Frota	Marques Ribeiro	Centro	Marques Ribeiro	Centro	Centro
Cidade	Cachoeira do Sul	Cachoeira do Sul	Cachoeira do Sul	Cachoeira do Sul	Cachoeira do Sul	Cachoeira do Sul
Valor Ofertado	R\$ 320.000,00	R\$ 230.000,00	R\$ 220.000,00	R\$ 212.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 106.000,00
Área Privativa (m²)	68,51	49,00	58,00	28,00	54,00	26,00
Valor Unitário (/m²)	R\$ 4.670,85	R\$ 4.693,88	R\$ 3.793,10	R\$ 7.571,43	R\$ 2.777,78	R\$ 4.076,92
Padrão	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal/Baixo	Normal/Baixo
Conservação	Regular	Regular	Reparos	Novo/Regular	Regular	Novo/Regular
Fonte	Rohde Imóveis	Rohde Imóveis	Rohde Imóveis	Rohde Imóveis	Rohde Imóveis	Rohde Imóveis
Contato da Fonte	(51) 3724-4211	(51) 3724-4211	(51) 3724-4211	(51) 3724-4211	(51) 3724-4211	(51) 3724-4211
Data de Coleta	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/07/2022

	13	14	15	16
Endereço	R. Andrade Neves, 1510	R. Silvio Scopel	R. Gen. Câmara, 982	R. Andrade Neves, 1510
Bairro	Barcelos	Centro	Frota	Barcelos
Cidade	Cachoeira do Sul	Cachoeira do Sul	Cachoeira do Sul	Cachoeira do Sul
Valor Ofertado	R\$ 150.000,00	R\$ 240.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 120.000,00
Área Privativa (m²)	40,00	37,00	26,00	75,00
Valor Unitário (/m²)	R\$ 3.750,00	R\$ 6.486,49	R\$ 3.846,15	R\$ 1.600,00
Padrão	Normal/Baixo	Normal	Normal/Baixo	Normal/Baixo
Conservação	Regular	Novo/Regular	Regular	Reparos
Fonte	Imobiliária Wiba	Boni Imóveis	Boni Imóveis	Boni Imóveis
Contato da Fonte	(51) 3722-3551	(51) 99884-6000	(51) 99884-6000	(51) 99884-6000
Data de Coleta	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 α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bi-caudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2,4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

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

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

4.5.2 Grau de Precisão

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

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

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

4.6 Resultados Obtidos

Para a validação dos cálculos e, consequentemente, 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\$206.000,00

DUZENTOS E SEIS 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\$206.000,00

(duzentos e seis mil reais)

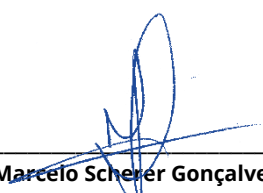
Grau de Fundamentação

Grau I

Grau de Precisão

Grau III

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



Marcelo Scherer Gonçalves
Engenheiro Civil
CREA/RS 205.508

Anexos

Anexo I – Memorial de Cálculo

Anexo II – Documentação Fornecida

Anexo III – Anotação de Responsabilidade Técnica

Anexo I – Memorial de Cálculo

Inferência Estatística

No	Endereço	Fonte	Padrão	Conservação	Área Privativa	Unitário
1	R. Tiradentes, 855	Marques Ribeiro	2,00	3,00	60,00	5250,00
2	R. Andrade Neves, 1510	Barcelos	1,00	1,00	50,00	1530,00
3	R. Tiradentes, 855	Marques Ribeiro	2,00	1,00	69,00	3260,87
4	R. Tiradentes, 855	Marques Ribeiro	2,00	2,00	50,00	4140,00
5	R. Gen. Câmara, 982	Frota	1,00	2,00	36,00	2625,00
6	R. Gen. Câmara, 982	Frota	1,00	1,00	36,00	2000,00
7	R. Gen. Câmara, 982	Frota	2,00	2,00	68,51	4203,77
8	R. Tiradentes, 855	Marques Ribeiro	2,00	2,00	49,00	4224,49
9	Av. Júlio de Castilhos, 747	Centro	2,00	1,00	58,00	3413,79
10	R. Tiradentes, 855	Marques Ribeiro	2,00	3,00	28,00	6814,29
11	Rua Comendador Fontoura, 612	Centro	1,00	2,00	54,00	2500,00
12	R. Silvio Scopel, 1134	Centro	1,00	3,00	26,00	3669,23
13	R. Andrade Neves, 1510	Barcelos	2,00	1,00	40,00	3375,00
14	R. Silvio Scopel	Centro	2,00	3,00	37,00	5837,84
15	R. Gen. Câmara, 982	Frota	1,00	2,00	26,00	3461,54
16	R. Andrade Neves, 1510	Barcelos	1,00	1,00	75,00	1440,00

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 16
Utilizados	: 16
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 12

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,98863
Determinação	: 0,97740
Ajustado	: 0,97174

VARIACÃO

Total	: 2,91156
Residual	: 0,06582
Desvio Padrão	: 0,07406

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 172,95355
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,41962
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	62
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$Y = 649,895240 * 2,718^{(0,648005 * X_1)} * X_2^{0,449908} * 2,718^{(16,145283 * 1/X_3)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

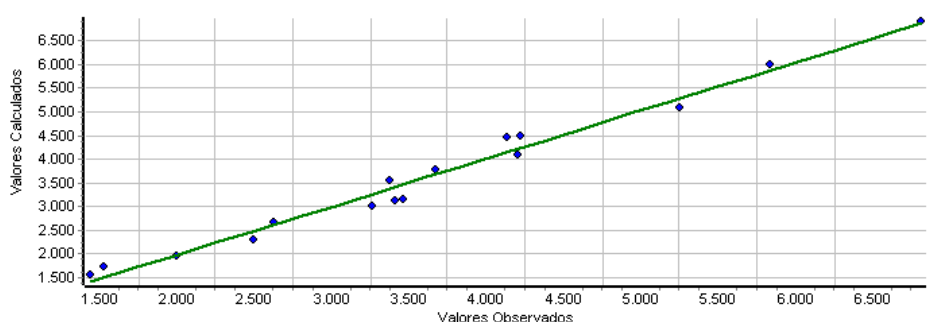
AMOSTRA

Média	: 3609,11
Variação Total	: 33002282,36
Variância	: 2062642,65
Desvio Padrão	: 1436,19

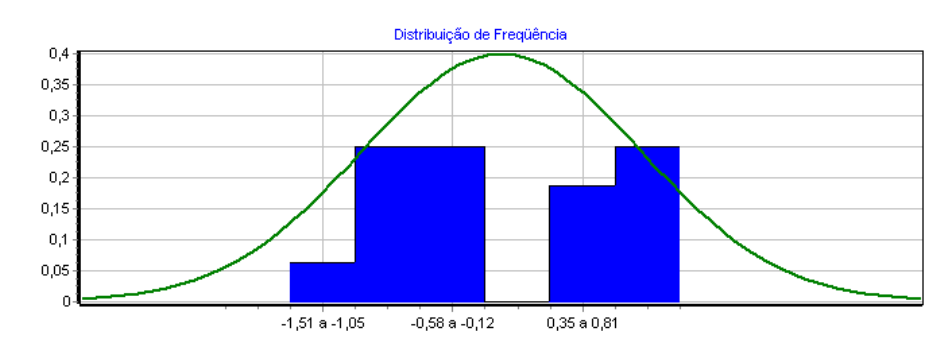
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,98040
Variação Residual	: 646854,63
Variância	: 53904,55
Desvio Padrão	: 232,17

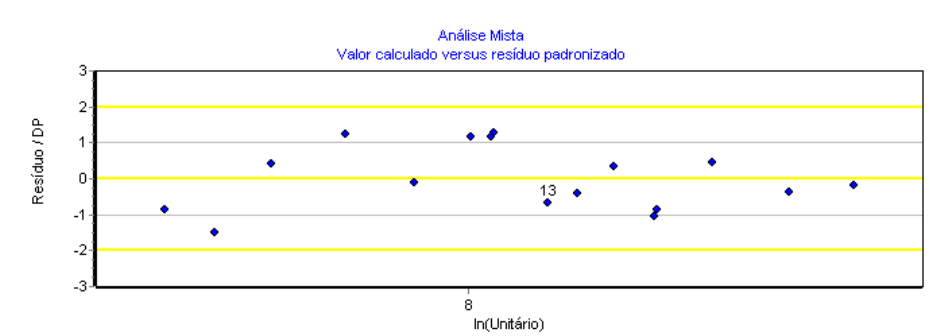
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Padrão

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

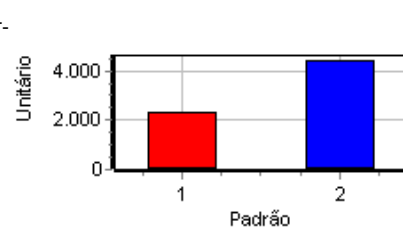
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 91,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₂ Conservação

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

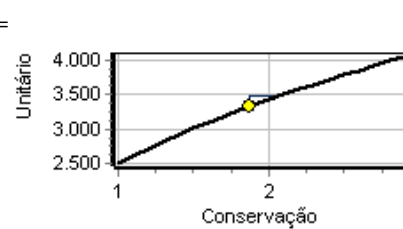
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,67 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₃ Área Privativa

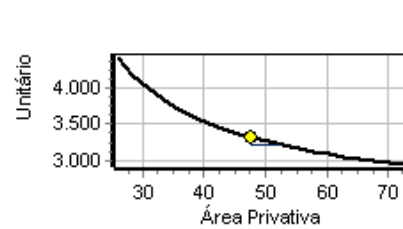
Variável que identifica a área privativa do imóvel, em m²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 26,00 a 75,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -3,11 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;

Tipo: Dependente

Amplitude: 1440,00 a 6814,29

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,97174)
X ₁ Padrão	x	15,45	0,01	0,45510
X ₂ Conservação	ln(x)	9,02	0,01	0,79703
X ₃ Área Privativa	1/x	5,72	0,01	0,90280

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Padrão	Conservação	Área Privativa	Unitário
X ₁	x		88	88	98
X ₂	ln(x)	16		70	93
X ₃	1/x	-31	45		86
Y	ln(y)	73	72	28	

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Padrão	2,00			1,00	2,00
Conservação	2,00			1,00	3,00
Área Privativa	44,09			26,00	75,00
Unitário	4.679,10			1.440,00	6.814,29

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.522,74	4.679,10	4.840,87	-3,34%	3,46%	6,80%
Predição (80%)	4.208,42	4.679,10	5.202,43	-10,06%	11,18%	21,24%
Campo de Arbitrio	3.977,23	4.679,10	5.380,96	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	199.407,61	206.301,52	213.433,96
Predição (80%)	185.549,24	206.301,52	229.375,14
Campo de Arbitrio	175.356,07	206.301,52	237.246,53

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 4679,10

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 206.000,00 (duzentos e seis mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	199.407,61
Arbitrado (R\$):	206.000,00
Máximo (R\$):	213.433,96

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

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

Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

Anexo II - Documentação Fornecida

Matrícula nº 38.510


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Poder Judiciário
Serviço do Registro de Imóveis
Comarca de Cachoeira do Sul
Rua Quinze de Novembro, 569
CEP: 96308-751 - Fone: (51) 3722-3201

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CACHOEIRA DO SUL, 28 de abril de 2011, às 16h 06m 11s

FLA.	MATRÍCULA
1	38.510

IMÓVEL: Uma sala, sob número cento e quatro (104), edificada no Primeiro Pavimento em alvenaria comercial, forro com laje pré-moldada, piso cerâmico em todas as dependências, com área privativa de 44,08 880m², área de construção de 50,0858m², correspondendo-lhe a fração de 6,5156 sobre o terreno e as coisas de uso comum do prédio, sob número 1.020, nesta cidade, à rua Pinheiro Machado, esquina com a rua Silvio Scopel, denominado CENTRO PROFISSIONAL MINERVA, que achase construído em um terreno de forma irregular que mede oito metros e sessenta centímetros (8,60m) de frente, para a rua Silvio Scopel e vinte e três metros e oitenta centímetros (23,80m) de frente a fundos e nove metros e vinte centímetros (9,20m) de fundos, confrontando-se: ao sul, com a rua Silvio Scopel; ao leste, com propriedade de Gilberto Teixeira; ao oeste, com a rua Pinheiro Machado e, ao norte, com propriedade da herança de Cyro Zinn Fischer; localizado no quarteirão formado pelas ruas Silvio Scopel, Pinheiro Machado, Saldanha Marinho e Milan Krás. **PROPRIETÁRIOS:** OSNI SCHROEDER arquiteto, portador da carteira de identidade RG nº 1012649669, expedida pela SSP/RS, inscrito no CIG sob nº 136.833.730-91 e sua esposa VERA HELENA HENTSCHE SCHROEDER, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº 2002290043, expedida pela SSP/RS, inscrita no CIG sob nº 454.557.080-15, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Juvêncio goares, nº 1.540, nesta cidade; IVAN PAULUS CORRÊA, brasileiro, desenhista, portador da carteira de identidade RG nº 9006907829, expedida pela SSP/RS, inscrito no CIG sob nº 304.623.710-34, separado judicialmente, residente e domiciliado na rua Coronel João Leitão, nesta cidade; e, CLÁUDIO DANILIO SCHERER, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG nº 8023623997, expedida pela SSP/RS, inscrito no CIG sob nº 166.801.460-20, e sua esposa LIANE BEATRIZ TRINDADE SCHERER, do lar portadora da carteira de identidade RG nº 2022092262, expedida pela SSP/RS, inscrita no CIG sob nº 143.441.650-04, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Juvêncio Goas

CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA

Continua na Próxima Página

CERTIFICADO que a presente reprodução contém o original que se encontra representado do qual foi
Cachoeira do Sul, 27 SET 2011
VILSON LUIZ DOS SANTOS - Tabelião
Encomendas R\$ 2,70
Selo Notarial R\$ 0,20

TABELIONATO
VILSON LUIZ DOS SANTOS - Tabelião
Fone: (51) 3722-2195
Rua Gal. Coratys 1928
CACHOEIRA DO SUL - RS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua 15 de Novembro, 569 - Centro
CEP: 96308-751 - Cachoeira do Sul - RS
Fone: (51) 3722-3201 - 3722-3201

TABELIONATO
VILSON LUIZ DOS SANTOS
Fone: (51) 3722-2195
Tabelião
Rua Gal. Coratys 1928
CACHOEIRA DO SUL - RS

TABELIONATO
VILSON LUIZ DOS SANTOS
Fone: (51) 3722-2195
Tabelião
Rua Gal. Coratys 1928
CACHOEIRA DO SUL - RS

Continuação da Página Anterior

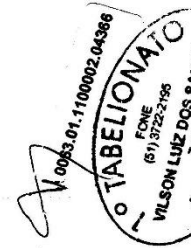
CONTINUAÇÃO

res, na 1175, nesta cidade. **PROCEDÊNCIA:** R-6, R-7, AV-8, AV-9, R-10 e AV-14-23347, fls. 2/5 do livro 2 de Registro Geral. O Registrador Designado: [assinatura] R\$8,40

AV-1-38510: Certifico e dou fé, que a Convenção de Condomínio do CENTRO PROFISSIONAL MINERVA acha-se registrada sob nº 28.021 do livro 3/RA. Cachoeira do Sul, 28 de abril de 2006. O Registrador Designado: [assinatura] R\$16,80

R-2-38510: Título: Compra e Venda. Transmitedores: OSNI SCHROEDER e sua esposa VERA HELENA HENTSOHKE SCHROEDER, IVAN PAULUS CORREIA e, GLÁUDIO DANILLO SCHERER por si e como bastante procurador de sua esposa LIANE BEATRIZ TRINDADE SCHERER, já qualificados. Adquirente: OOM SHELDO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CNPJ sob nº 01.335.315/0001-45, com sede na avenida Princesa Isabel, nº 921, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representado por seu procurador, Osmar Fernando Tesch, inscrito no CIG sob nº 24.2.624.800-97. Forma do título: Escritura pública de 27 de julho de 2004, lavrada no 2º Tabelionato desta cidade, pelo Substituto, Osmar Renê Ferreira, sob nº 004/26.071, fls. 6/7 do livro nº 93-A. Imóvel: o desta matrícula. Valor: R\$42.628,79. Condições: As da escritura. Cópia da guia do ITBI com a devida imunidade, de acordo com o artigo 199, inciso I, do CTM, Lei Municipal nº 2.769/94, reconhecida pelo Fiscal de Tributos Municipais em data de 26.07.2004 fica arquivada neste Ofício. Consta na escritura que foi apresentada a certidão negativa de condomínio, expedida em data de 07.07.2004. Cachoeira do Sul, 28 de abril de 2006. O Registrador Designado: [assinatura] Prot. nº 153.504 - 20.04.2006 Prev. 62/94 da CGJ/RS - R\$205,90

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua 15 de Novembro, 159 - Centro
CEP 96908-761 - Cachoeira do Sul - RS
Fones: (51) 3722-3201 / 3722-3100



CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da lei 6.015, de 31/12/73. Cachoeira do Sul, 16 de setembro de 2011

Tiales Junior Maciel, Escrevente Autorizado

Certidão 2 páginas: R\$ 7,70 (0066.01.1100003.00558 - R\$ 0,20)
Busca em livros e arquivos: R\$ 6,30 (0066.01.1100003.00556 - R\$ 0,20)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70 (0066.01.1100003.00557 - R\$ 0,20)

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua 15 de Novembro, 159 - Centro
CEP 96908-761 - Cachoeira do Sul - RS
Fones: (51) 3722-3201 / 3722-3100

Anexo III – Anotação de Responsabilidade Técnica

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

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



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

ART Número
11990212

Contratado

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

Contratante

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

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

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

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