

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

15/05/2026

SUMÁRIO

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

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

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

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

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

Bairro: **Santana**

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

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.2 Interessado

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

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

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

Bairro: **Santana**

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

CEP: **90620-170**

Telefone-Fax: –

E-mail: –

1.3 Proprietário

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

CNPJ nº: **92.695.790/0001-95**

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

Bairro: **Santana**

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

CEP: **90620-170**

2. Objetivo da avaliação

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

3. Finalidade da avaliação

Avaliação de Compra e Venda.

4. Objeto da avaliação

4.1 Tipo do bem

Sala Comercial – Outros;

4.2 Descrição do bem

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

IMÓVEL	ÁREA TOTAL
SALA 201	58,59m ²

4.3 Ocupante do imóvel

Desocupado;

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

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

- É consignado que o laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos);
- Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas;
- Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico;
- O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.
- O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

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

6. Documentação utilizada para a avaliação

Para a elaboração deste laudo foi utilizada a seguinte documentação:

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

7. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

7.1 Caracterização da região

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

Código IBGE: 4314407

Estado: Rio Grande do Sul

Região: Sul

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

7.1.1 Caracterização Física da Região do Imóvel Avaliando

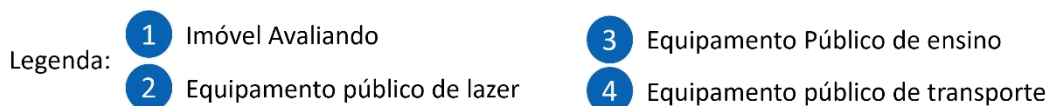
O imóvel encontra-se localizado na área central do município, tendo influência para zonas relacionadas a prestação de serviços diversos e comércios, além da região apresentar infraestrutura urbana consolidada e privilegiada.

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

7.1.2 Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando

O imóvel é servido pelos seguintes serviços e infraestrutura:

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



Fonte: Google Maps (adaptado pelo Responsável Técnico)

Coordenadas: **-31.772593856073346, -52.345288252109945**

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

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

8. Diagnóstico de mercado

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

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

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

9. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

9.1 Imóvel – Sala 201

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

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

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

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

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

9.1.1 Determinação do valor – Sala 201

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA PRIVATIVA (m²)
58,59

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

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

Campo de arbítrio:

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

Intervalo de valores admissíveis:

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

10. Especificação da avaliação

10.1. Imóvel – Sala 201

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

GRAU DE
FUNDAMENTAÇÃO

I

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

GRAU DE
PRECISÃO

III

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

11. Resultado da avaliação

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

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

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

12. Termo de encerramento

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

Anexo I – Relatório Fotográfico;

Anexo II – Tabela de Dados Amostrais;

Anexo III – Modelo de Regressão;

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

Anexo V – Documentação do Imóvel Avaliando;

Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Pelotas - RS, 15 de maio de 2026.

Responsável técnico:

Aleksandro de Carvalho

Engenheiro Civil

CREA-RS nº 5070615353/D-SP

ANEXO I – Relatório Fotográfico



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

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

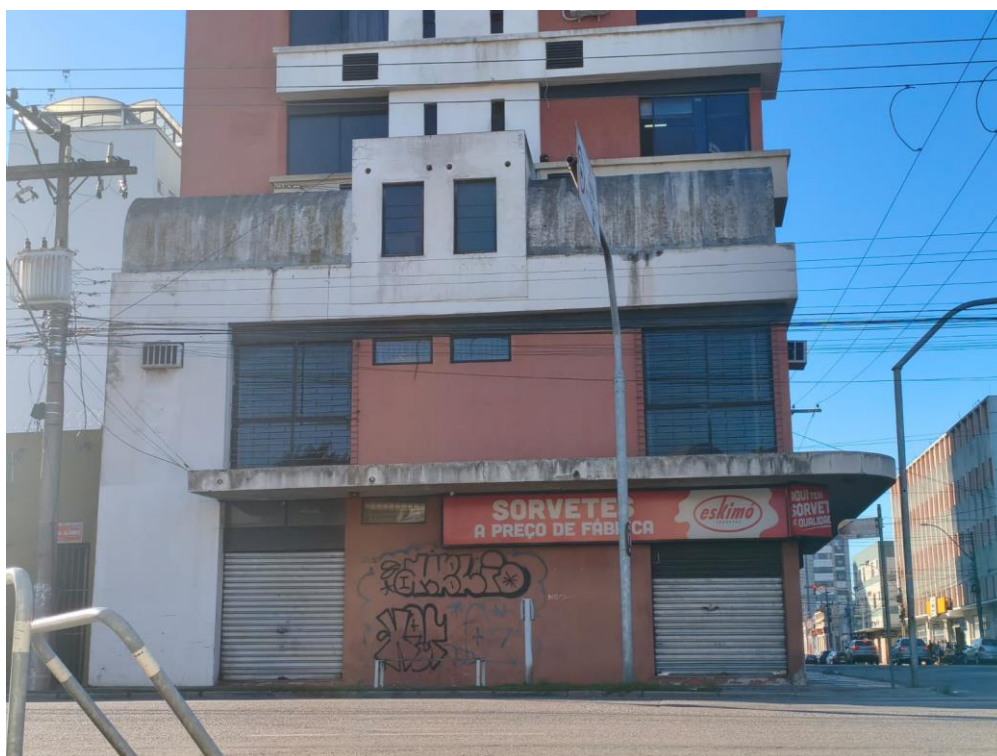


Foto 2: Fachada frontal do imóvel – Rua Osório

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 3: Entrada

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 4: Recepção

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 5: Elevador

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

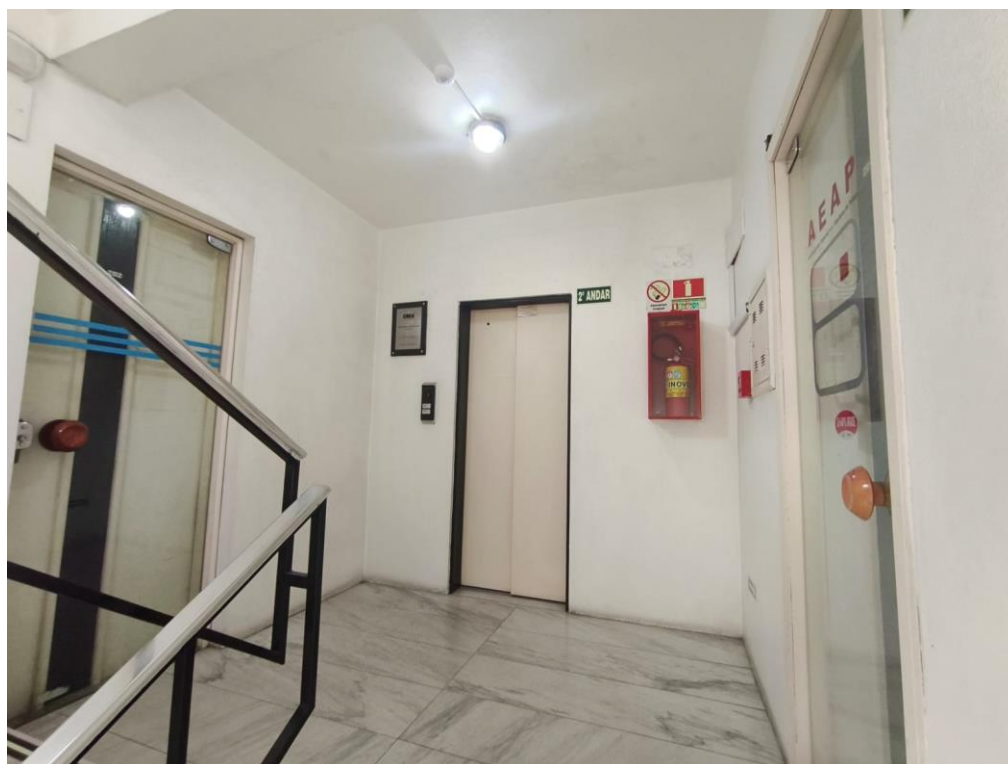


Foto 6: Acesso à sala

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 7: Entrada – sala 201

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 8: Sala 201 interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



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



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



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



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



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



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



Foto 15: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 16: Sala interna

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais

DADOS AMOSTRAIS

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

DADOS AMOSTRAIS

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

DADOS AMOSTRAIS

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

DADOS AMOSTRAIS

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

ANEXO III – Modelo de Regressão Linear

Modelo:

SALA PELOTAS – SALA 201

Data de Referência:

terça-feira, 5 de maio de 2026

Dados para a projeção de valores:

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

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

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

•Valor Total

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

•Intervalo Predição

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

•

• Campo de Arbítrio

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

Relatório Estatístico – Sala 201

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

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

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

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

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

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

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

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

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

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

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

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

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

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

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

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

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

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

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

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

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

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

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

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

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

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

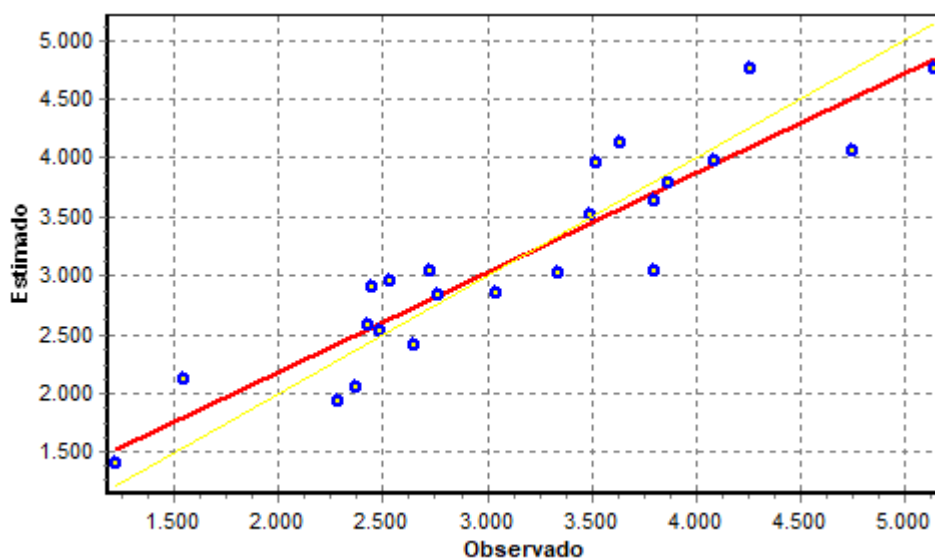
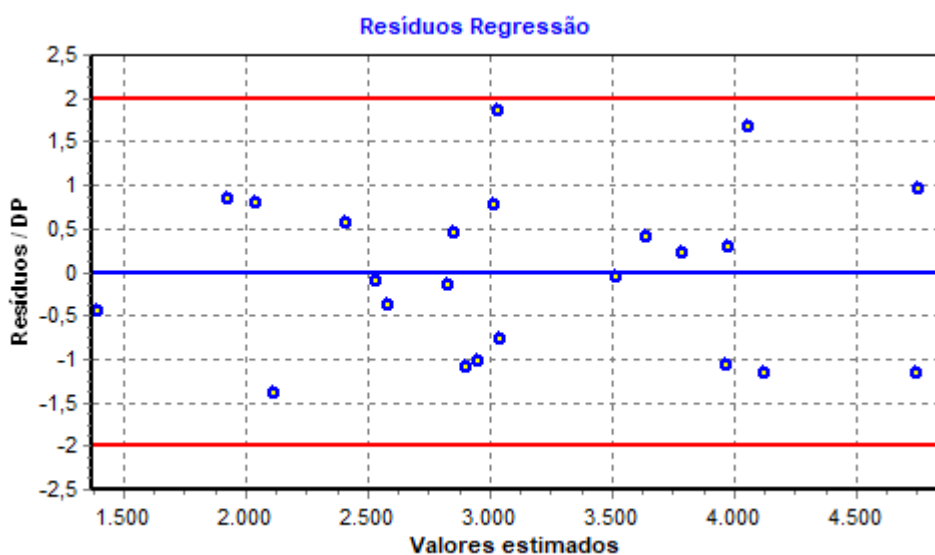
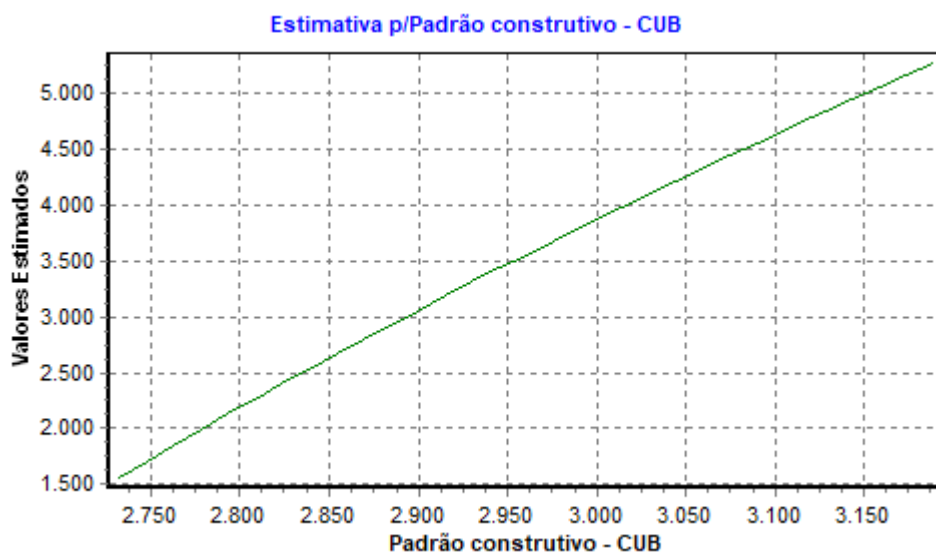
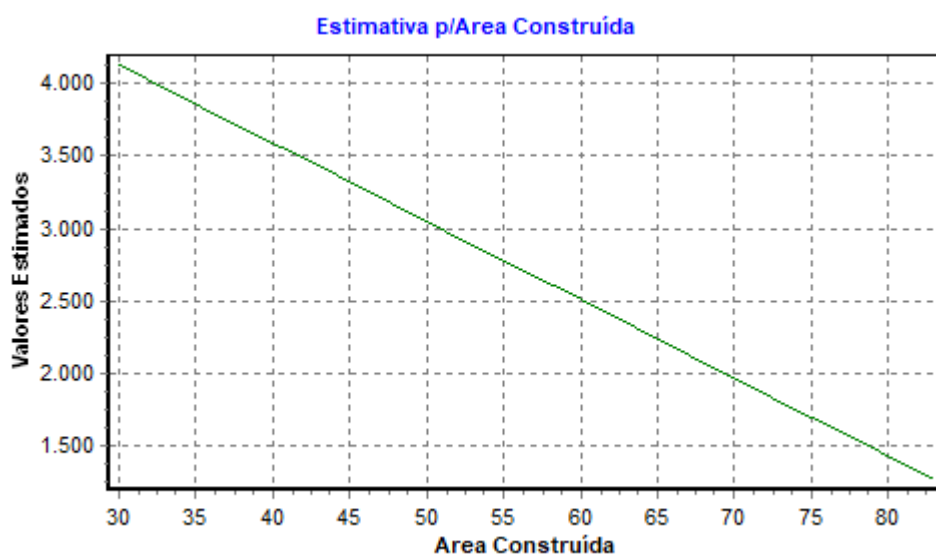
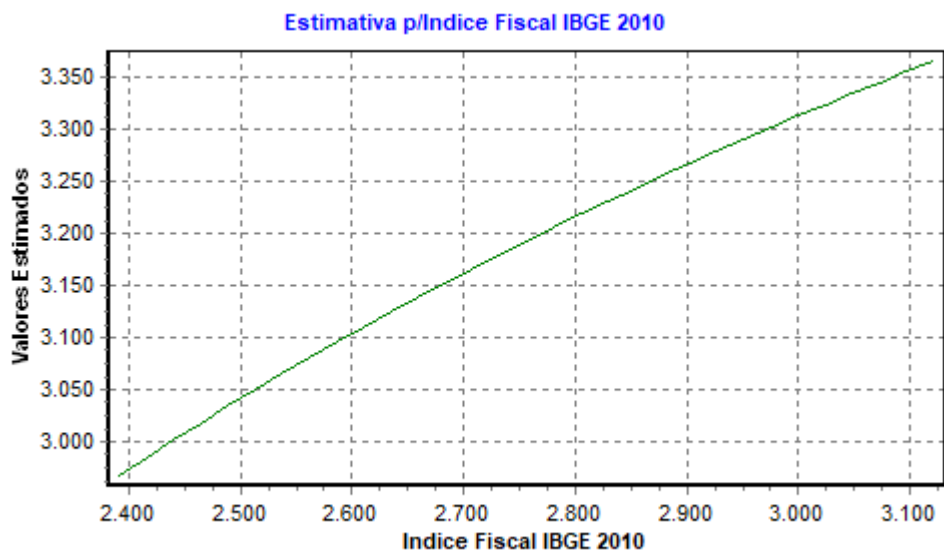


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



13) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 201

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

1. Grau de fundamentação

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

2. Grau de Precisão

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

ANEXO VI – Documentação do Imóvel Avaliando



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



4º TABELIONATO

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

BEL. DARIO MIGUEL LORENZI
TABELIÃO

ESCRITURA PÚBLICA DE

" COMPRA E VENDA "

OUTORGANTE (S) " RIEMKE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA "

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

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

DATA: 14 de janeiro de 1994

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

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

NÚMERO GERAL 22.456 -NÚMERO DE ORDEM 036 - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA como abaixo se declara: SAIBAM todos quantos esta pública escritura virem que aos quatorze (14) dias do mês de janeiro do ano de mil novecentos e noventa e quatro (1994), nesta cidade de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul, neste QUARTO TABELIONATO, à Rua Sete de Setembro, número 253-A, compareceram, como OUTORGANTE VENDEDORA, RIEMKE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., firma com sede nesta cidade, na Rua Lobo da Costa, número 726, sala 802, inscrita no CGC-MF. sob número 89.033.468/0001-96, neste ato representada por seu sócio gerente, FERNANDO RESMINI RIEMKE, brasileiro, casado, arquiteto, portador da CI. RG.1004576078-SSP/R5., inscrito no CPF. sob nº 229.734.430-91, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Quinze de Novembro, 912, aptº 501; e, como OUTORGADO COMPRADOR, - CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA. ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL., autarquia federal, dotada de personalidade jurídica de direito público, com sede na Rua Guilherme Alves, 1.010, em Porto Alegre-RS., inscrito no CGC-MF. sob o número 92.695.79/0001-95, neste ato representado por seu bastante procurador, GERALDO THOLOZAN DIAS DA COSTA, brasileiro, viúvo, engenheiro agrônomo, portador da carteira de identidade RG. 8001140972-SSP/R5., residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Mal. Deodoro, número 1.694, conforme procuração outorgada nas notas do 5º Tabelionato de Porto Alegre-RS., no Livro 794, às fls. 034 em 30/12/93, cujo instrumento fica arquivado e registrado nestas notas, sob nº 4.973 no livro nº 31 de Registros Ordinários; os presentes todos brasileiros, reconhecidos e identificados pelos próprios por este Tabelionato e de cuja capacidade jurídica, dou fé. E, pela outorgante vendedora foi dito que, pela presente escritura e na melhor forma de direito vende ao outorgado comprador, livre e desembaracado de quaisquer ônus ou impostos e de ações reais e pessoais reipersecutórias, os imóveis assim descritos e caracterizados: A)- A SALA NÚMERO DUZENTOS E UM (201), do Edifício CENTRO PROFISSIONAL DOM PEDRO II, sob o número 930 da Rua Dom Pedro II, localizada

Bacharel DARIO MIGUEL LORENZI

Tabelião

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

no segundo pavimento ou primeiro andar, na parte dos fundos do edifício, a esquerda de quem sai do elevador e a direita de quem sobe a escada, medindo 58,59m² de área privativa real, a qual correspondem 14,54m² de área de uso comum de divisão proporcional, totalizando 73,13m² de área real total, equivalente a 72,45m² de área de construção, cabendo a essa unidade uma fração ideal de 0,0716 do terreno onde assenta o edifício, tudo melhor descrito e caracterizado na MATRÍCULA Nº 33.388; B)- A SALA NÚMERO DUZENTOS E TRÊS (203), do Edifício CENTRO PROFISSIONAL DOM PEDRO II, sob o número 930 da Rua Dom Pedro II, localizada no segundo pavimento ou primeiro andar, na frente do edifício, lado oeste, imediatamente a direita de quem sai do elevador e a esquerda de quem sobe a escada, medindo 41,37m² de área privativa real, a qual correspondem 10,25m² de área de uso comum de divisão proporcional, totalizando 51,62m² de área real total, equivalente a 51,15m² de área de construção, cabendo a essa unidade uma fração ideal de 0,0505 do terreno onde assenta o edifício, tudo melhor descrito e caracterizado na MATRÍCULA Nº 33.388; imóveis esses havidos conforme R. 1/33.388, fls. 1, livro 2, RG. em 30 de março de 1992, no Segundo Ofício do Registro de Imóveis desta comarca; que, esta venda é feita pelo preço certo, total e ajustado de CR\$-3.823.244,06 (TRÊS MILHÕES OITOCENTOS E VINTE E TRÊS MIL DUZENTOS E QUARENTA E QUATRO CRUZEIROS REAIS E SEIS CENTAVOS), pagos da seguinte forma: CR\$-1.240.298.545,00 (Hum bilhão duzentos e quarenta milhões, duzentos e noventa e oito mil quinhentos e quarenta e cinco cruzeiros), moeda da época, em 24/07/1993; CR\$-404.703,34 (Quatrocentos e quatro mil setecentos e três cruzeiros reais e trinta e quatro centavos), em 24/08/1993; CR\$-525.860,79 (Quinhentos e vinte e cinco mil oitocentos e sessenta cruzeiros reais e setenta e nove centavos), em 24/09/1993; CR\$-680.570,47 (Seiscentos e oitenta mil quinhentos e setenta cruzeiros reais e quarenta e sete centavos), em 24/10/1993; e, neste ato, o saldo no valor de CR\$-971.810,92 (Novecentos e setenta e um mil oitocentos e dez cruzeiros reais e noventa e dois centavos), e que por isso, da totalidade do preço aqui

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

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

Bacharel DARIO MIGUEL LORENZI
Tabelião

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

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

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

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

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

EM TESTEMUNHO [Assinatura] DA VERDADE

PELOTAS, 14 DE JANEIRO DE 1994

[Assinatura]
Dr. Fernando Resmini Riemke

[Assinatura]
Geraldo Tholozan Dias da Costa Dr.

[Assinatura]
Bel. Dario Miguel Lorenzi
- 4º Tabelião

Emolumentos: CR\$-37.950,00

35409

MATRÍCULA

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

Eliana C. da S. F. Machado

PELOTAS, 21 de fevereiro de 1994

FLS.

MATRÍCULA

1

35409

IMÓVEL: - A SALA NÚMERO DUZENTOS E UM (201), do Edifício CENTRO PROFISSIONAL DOM PEDRO II, sob o número 930 da rua Dom Pedro II, localizada no segundo pavimento ou primeiro andar, na parte dos fundos do edifício, a esquerda de quem sai do elevador e a direita de quem sobe a escada, confrontando-se: ao sul, com vãos de escadas, hall de circulação, poço de elevadores e a sala de número 203; ao leste, com poço de elevadores, hall de circulação e vão de área livre de recuo no terreno; ao norte, na divisa do terreno, com propriedade de Antonio Julio de Mello; e, ao oeste, com a rua General Osório, medindo 58,59m² de área privativa real, a qual correspondem 14,54m² de área de uso comum de divisão proporcional, totalizando 73,13m² de área real total, equivalente a 72,45m² de área de construção, cabendo a essa unidade uma fração ideal de 0,0716 do terreno onde assenta o edifício. O TERRENO onde assenta a construção mede 11,75 metros de frente oeste pela rua General Osório, por 15,65 metros de extensão da frente ao fundo, a leste, onde tem meação com José Anibal M. da Costa, fazendo esquina ao sul com a rua Dom Pedro II e confrontando-se pela divisa norte com imóvel de Antonio Julio de Mello.

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

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

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

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

TÍTULO: - Compra e venda.

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

CONTINUA NO VERSO



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

FLS
1

MATRÍCULA
35409

Fernando Resmini Riemke.

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

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

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

VALOR FISCAL:- CR\$3.225.328,36.

CONDICÕES:- As constantes da escritura.

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

- AUTENTICAÇÃO DE FOTOCÓPIA -

Certifico que a presente fotocópia é cópia fiel do original.

Dou fé que o referido é verdade.

Pelotas, 21^{te} FEV 1994 de 19

E. Machado

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

CONTINUA A FICHA N.º



PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

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

Guia de Arrecadação.

Contribuinte / Endereço

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

Inscrição Municipal: 2053993

Endereço: RUA FELIX XAVIER DA CUNHA 260

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

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

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

816900000232 341332452026 403110000011 153001009932



PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

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

Contribuinte / Endereço

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

Inscrição Municipal: 2053993

Endereço: RUA FELIX XAVIER DA CUNHA 260

Instruções:

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

Local de Pagamento

BANCO DO BRASIL, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, BANRISUL E LOTÉRICAS

816900000232 341332452026 403110000011 153001009932



ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)



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

Contratado

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

Contratante

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

Identificação da Obra/Serviço

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

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

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

Local e Data

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ALEKSANDRO DE CARVALHO

Profissional

De acordo

ART MULTIPLA

Contratante

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



Contratado

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

Contratante

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

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

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

Local e Data

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Profissional

De acordo

Contratante