

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\$ 96.876,00 (Oitenta e seis mil, oitocentos e setenta e seis 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 203	10
9.1.2.	Determinação do valor – Sala 203	10
10.	Especificação da avaliação	12
10.1.	Imóvel – Sala 203	12
11.	Resultado da avaliação	13
12.	Termo de encerramento	14
	ANEXO I – Relatório Fotográfico	15
	ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais	21
	ANEXO III – Modelo de Regressão Linear	26
	ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 203	33
	ANEXO V – Documentação do Imóvel Avaliando	35
	ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	41

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 41,37m², localizada na Rua Dom Pedro II, 930, centro, Pelotas - RS, CEP: 96010-300;

IMÓVEL	ÁREA TOTAL
SALA 203	41,37m 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;
- Matrículas nº 35.410 - Livro 2 – Registro de Imóveis da 2ª Zona - Pelotas – RS, datada em 21/02/1994 e datada em 10/04/1996; - SALA 203
- 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

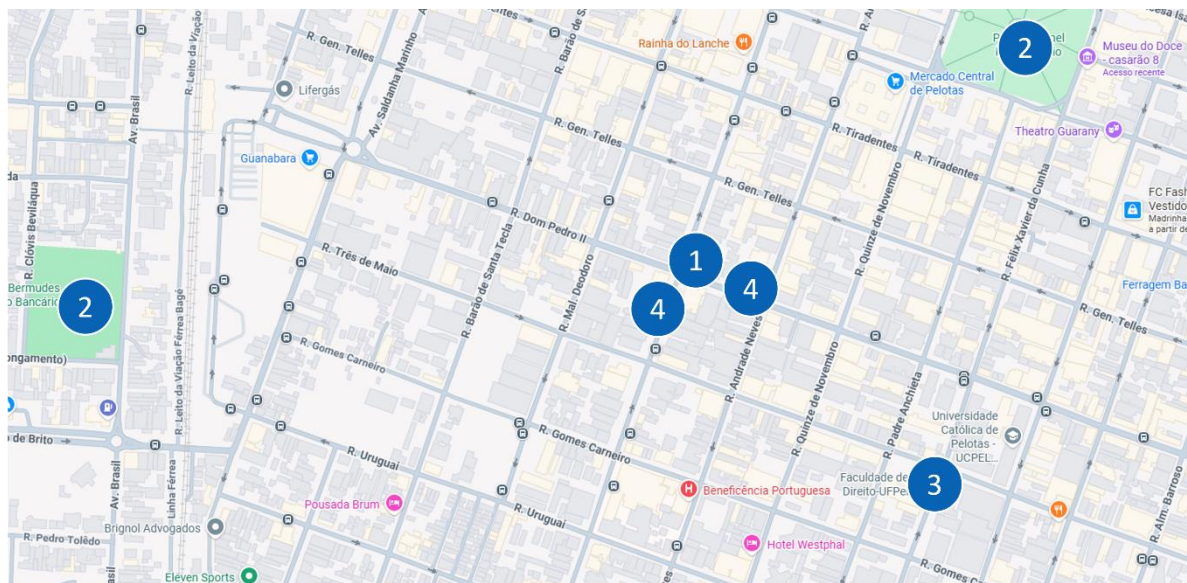
O imóvel encontra-se localizado na área central do município, tendo influência para zonas relacionadas a prestação de serviços diversos e comércios, além da região apresentar infraestrutura urbana consolidada e privilegiada.

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.



- Legenda:
- 1 Imóvel Avaliando
 - 2 Equipamento público de lazer
 - 3 Equipamento Público de ensino
 - 4 Equipamento público de transporte

Figura 1 – Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

Fonte: Google Maps (adaptado pelo Responsável Técnico)

7.2 Imóvel avaliando

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 30 de abril de 2026, quando foi possível identificar que o mesmo encontra-se desocupado, como pode ser observado nos relatórios fotográficos em anexo.

A construção conta em sua fachada padrão de acabamento normal.

Imóvel comercial

Tipo do imóvel: **Sala Comercial – nº 203**

Documento: **Matrículas nº 35.410 - Livro 2 – Registro de Imóveis da 2ª Zona - Pelotas – RS, datada em 21/02/1994 e datada em 10/04/1996; - SALA 203;**

Endereço: **Rua Dom Pedro II, 930, centro, Pelotas - RS, CEP: 96010-300**

Bairro: **Centro**

Município/Estado: **Pelotas - RS**

CEP: **96010-300**

Coordenadas: **-31.772593856073346, -52.345288252109945**

Área construída privativa: **41,37m²**

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 203

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;

9.1.2. Determinação do valor – Sala 203

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA PRIVATIVA (m²)
41,37

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		
MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
R\$ 2.167,53/m²	R\$ 2.341,70/m²	R\$ 2.515,87/m²
R\$ 89.670,67	R\$ 96.876,07	R\$ 104.081,46
AMPLITUDE: 14,88%		

Campo de arbítrio:

41,37 m²	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
VALOR UNITÁRIO	R\$ 2.167,53/m²	R\$ 2.341,70/m²	R\$ 2.515,87/m²
VALOR TOTAL	R\$ 89.670,67	R\$ 96.876,07	R\$ 104.081,46
AMPLITUDE	-15,00%	-	15,00%

Intervalo de valores admissíveis:

MÍNIMO	MÁXIMO
R\$ 73.122,01	R\$ 120.630,13
VALOR CALCULADO: R\$ 96.876,07	

10. Especificação da avaliação

10.1. Imóvel – Sala 203

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 **14,88%**. 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 IV.

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 203	
R\$ 96.876,00	NOVENTA E SEIS MIL, OITOCENTOS E SETENTA E SEIS 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 **43 (quarenta e três)** 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 203;

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

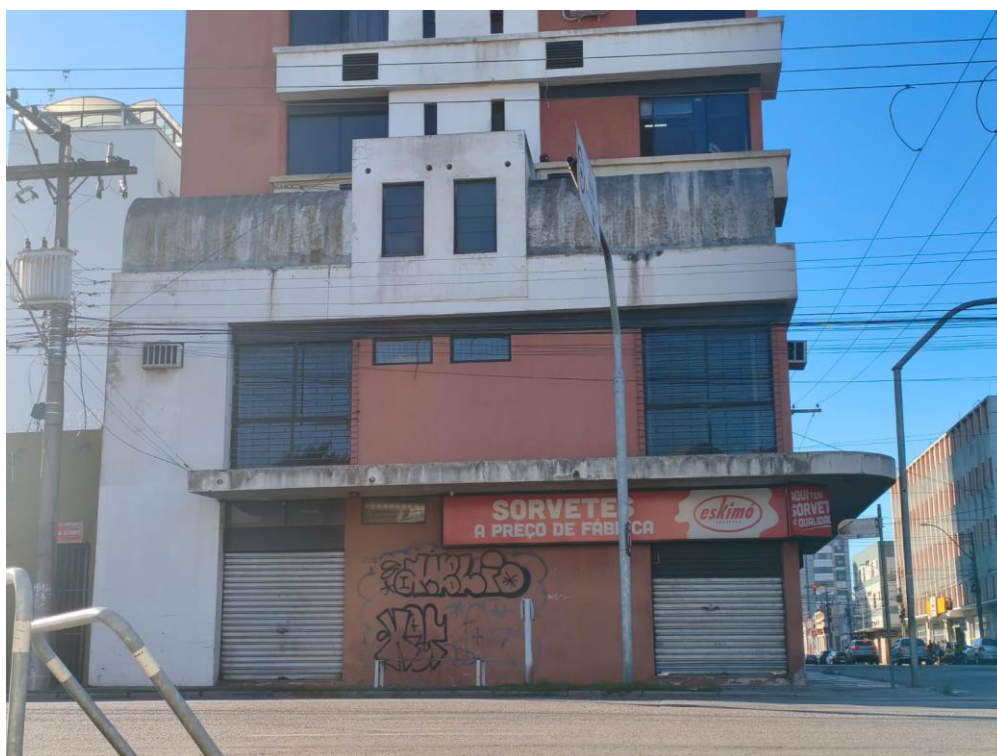


Foto 2: Fachada frontal do imóvel – Rua Osório

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

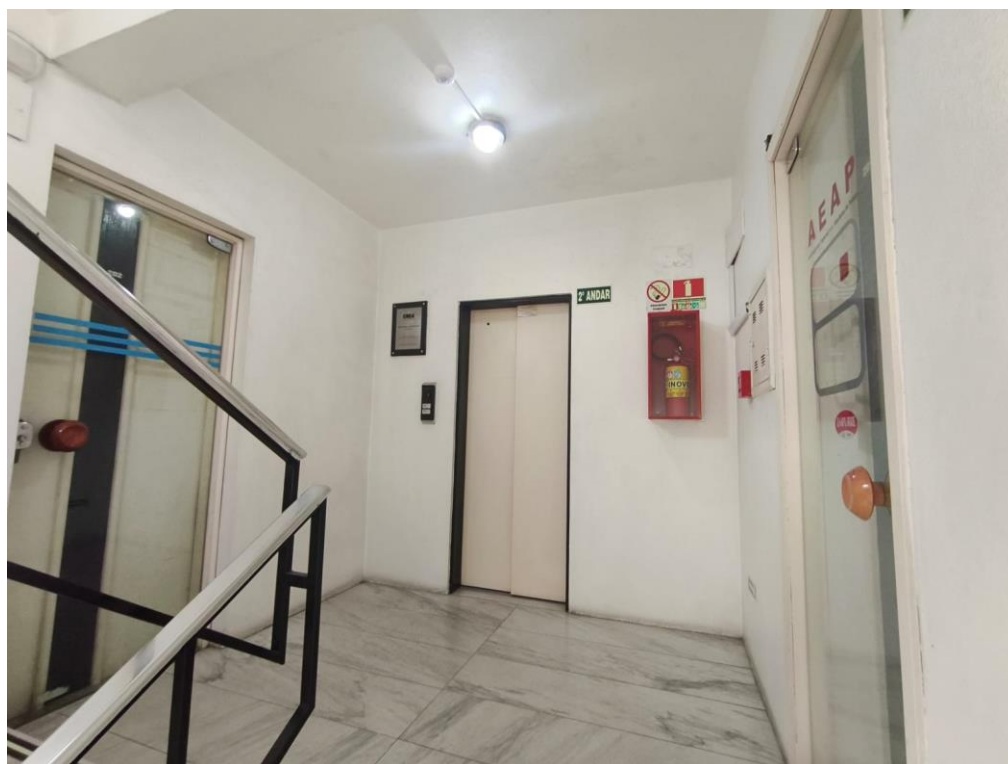


Foto 6: Acesso à sala

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

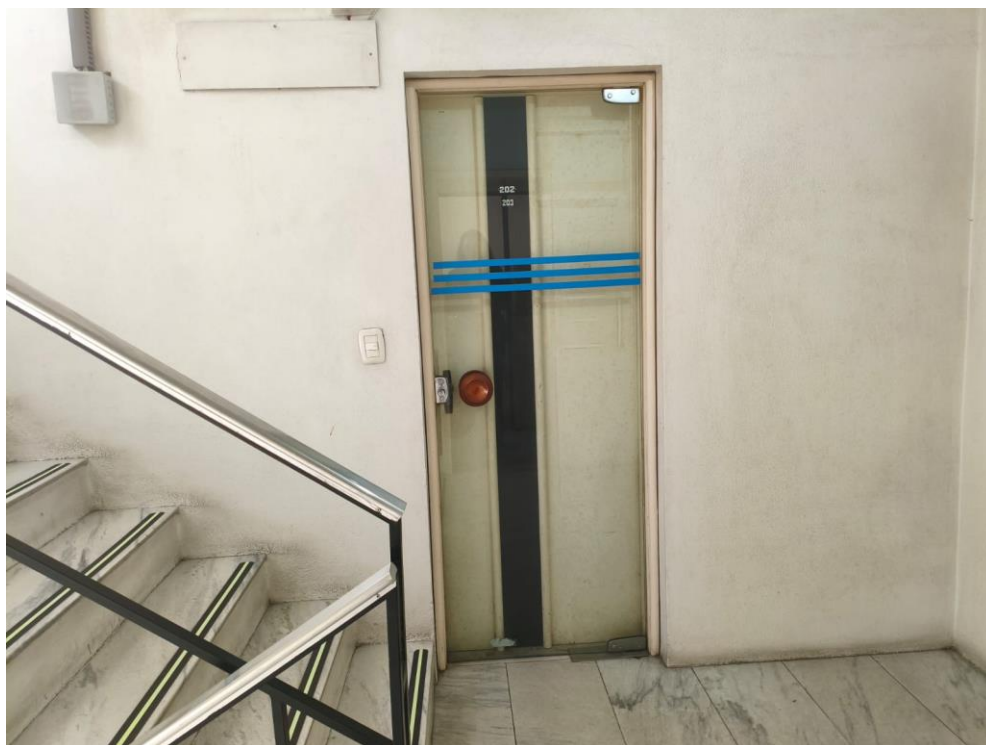


Foto 7: Entrada – salas 202 e 203
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 8: Sala 202 e 203 interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 9: Banheiro

Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

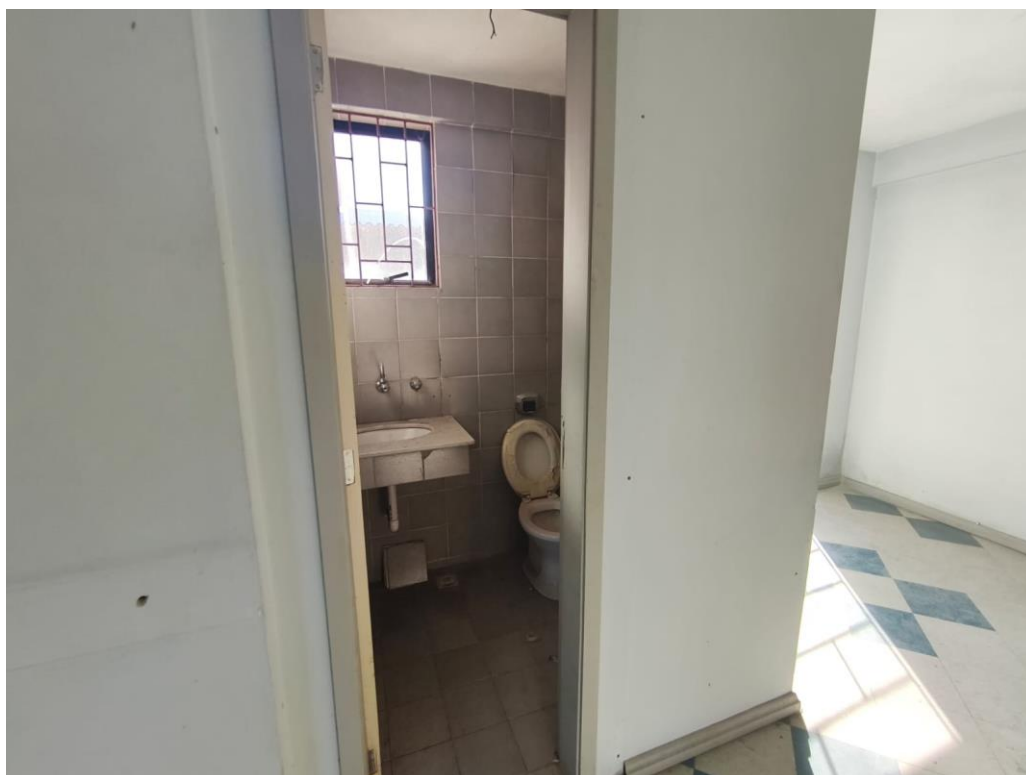


Foto 10: Banheiro

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 203

Data de Referência:

terça-feira, 5 de maio de 2026

Dados para a projeção de valores:

- Area Construída = 41,37
- Padrão construtivo - CUB = 2.781,65
- Índice Fiscal IBGE 2010 = 2.750,84

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (7,44%) = 2.167,53
- Médio = 2.341,70
- Máximo (7,44%) = 2.515,87

•Valor Total

- Mínimo = 89.670,67
- Médio = 96.876,07
- Máximo = 104.081,46

•Intervalo Predição

- Mínimo = 73.122,01
- Máximo = 120.630,13
- Mínimo (24,52%) = 1.767,51
- Máximo (24,52%) = 2.915,88

•

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 1.990,44
- RL Máximo = 2.692,95

Relatório Estatístico – Sala 203

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Aleksandro de Carvalho
Modelo:	SALA PELOTAS – SALA 203
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

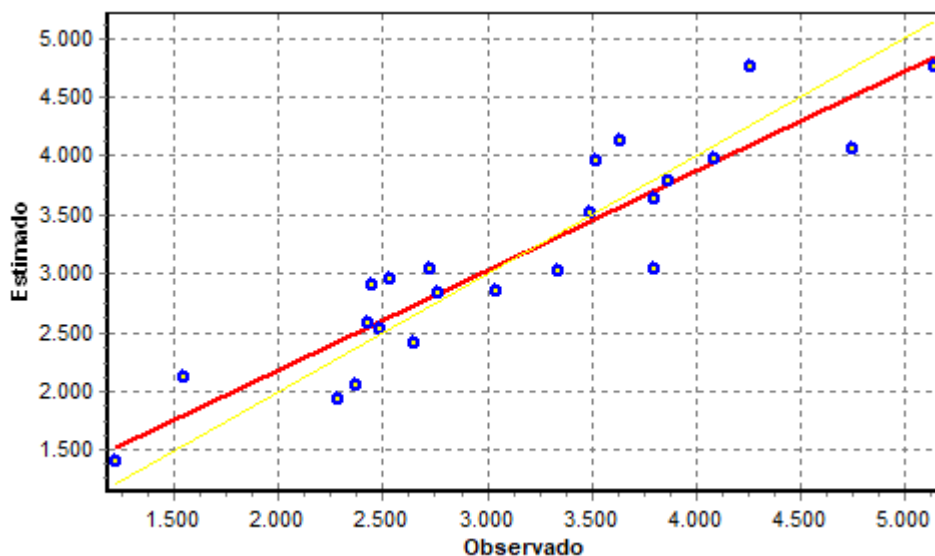
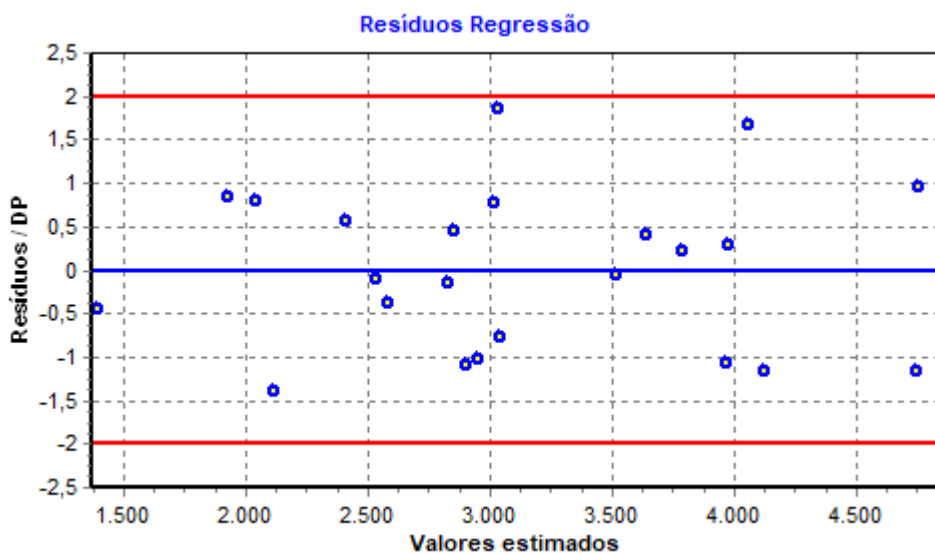
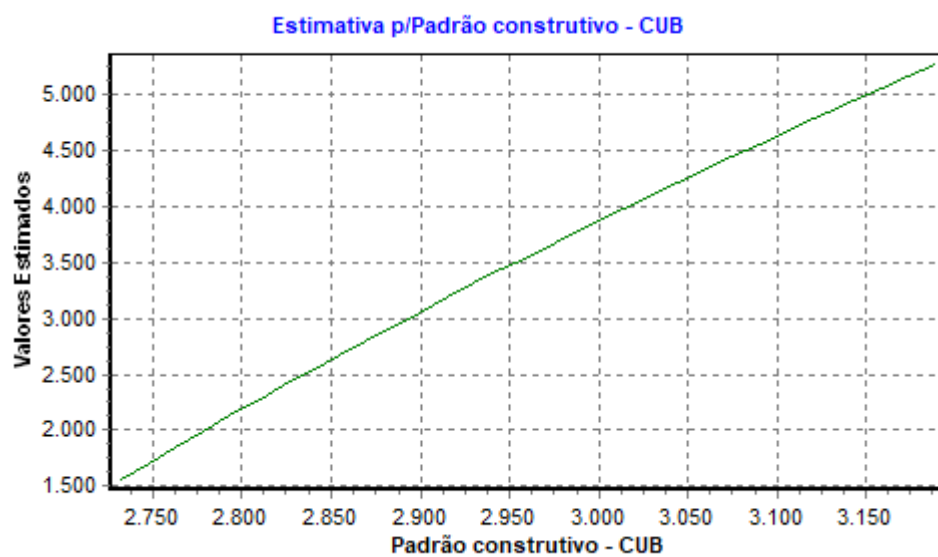
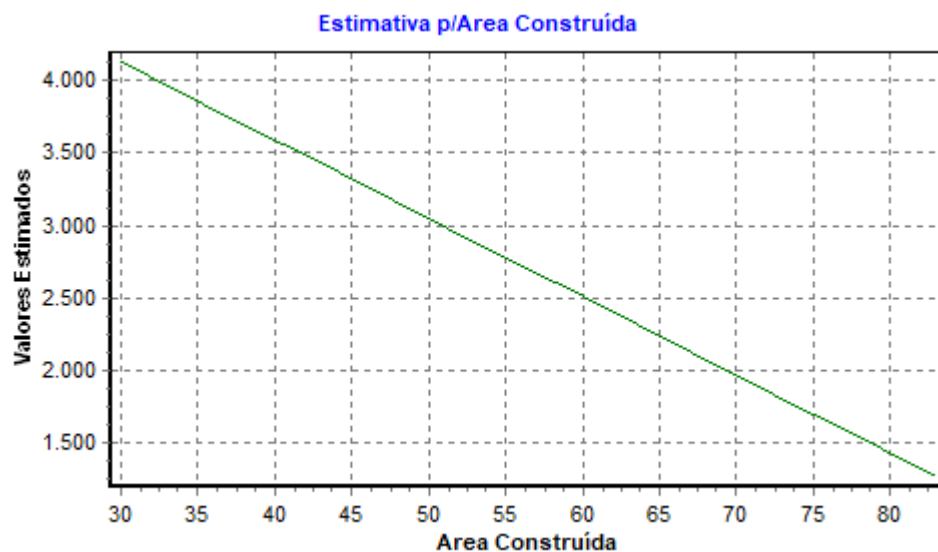
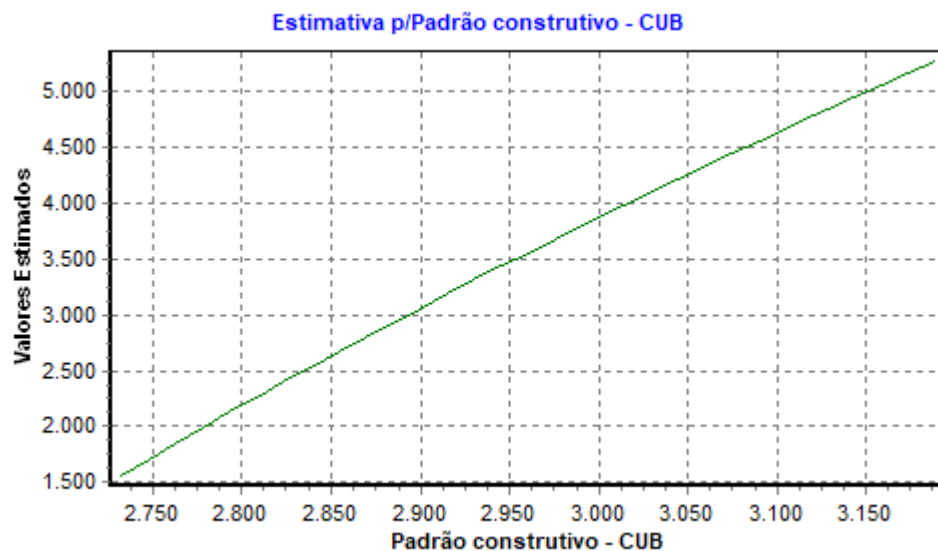


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



14) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ANEXO IV – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 203

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 V – Documentação do Imóvel Avaliando

35410

MATRÍCULA

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

PELOTAS, 21 de fevereiro de 19 94

FLS.

MATRÍCULA

1

35410

IMÓVEL: - 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, confrontando-se: ao sul, com a rua Dom Pedro II; ao leste com a unidade de número 202, poço de elevadores e hall de circulação; ao norte, com o hall, poço de elevadores e a unidade de número 201; e, ao oeste, com a rua General Osório, 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. 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. 1/35410, 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, Fernando Resmini Riemke.

CONTINUA NO VERSO



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

FLS

MATRÍCULA

1

35410

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 4º 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\$2.276.550,59.

CONDIÇÕES: - As constantes da escritura.

Registrado por: *Eliana C. da S. F. Machado* CR\$15.525,00
(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 de FEV 1994

Eliana C. da S. F. Machado

REGISTRO DE IMÓVEIS

2.º OFÍCIO

Bel. Eliana C. da S. F. Machado

Oficial Ajudante

CONTINUA A FICHA N.º

35410

MATRÍCULA



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

Este

PELOTAS, 21 de fevereiro de 19 94

FLS.

MATRÍCULA

1

35410

IMÓVEL:- 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, confrontando-se: ao sul, com a rua Dom Pedro II; ao leste com a unidade de número 202, poço de elevadores e hall de circulação; ao norte, com o hall, poço de elevadores e a unidade de número 201; e, ao oeste, com a rua General Osório, 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. 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.

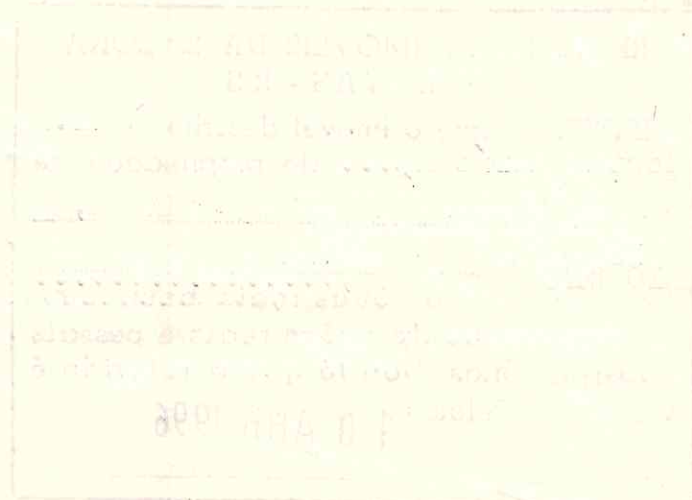
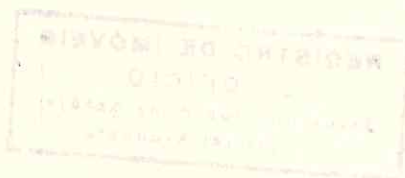
A Oficiala Ajudante: *Eliana C. da S. F. Machado* CR\$1.104,00
(Eliana C. da S. F. Machado)

R. 1/35410, 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, Fernando Resmini Riemke.

CONTINUA NO VERSO





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

FLS.

MATRÍCULA

1

35410

ADQUIRENTE(5):- 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 CGO 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 4º 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\$2.276.550,59.

CONDIÇÕES:- As constantes da escritura.

Registrado por: *Eliana C. da S. F. Machado* CR\$15.525,00
(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, de 10 ABR 1996 de 10

REGISTRO DE IMÓVEIS

2.º OFÍCIO

José Amilton R. de Araújo
Oficial Ajudante

curtas
215,80

CONTINUA A FICHA N.º

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA
PELOTAS - RS**

CERTIFICO que o imóvel descrito à fl.1 desta matrícula..., de propriedade de CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, acha-se livre de ônus reais, bem como inexistente registro de ações reais e pessoais reipersecutórias. Dou fé que o referido é verdade. - Pelotas, 10 ABR 1996

REGISTRO DE IMÓVEIS

2.º OFÍCIO

José Amilton R. de Araújo
Oficial Ajudante



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
Convênio: NÃO É CONVÊNIO
Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
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