

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEL COMERCIAL – RUA JÚLIO DE CASTILHOS, 2579, CENTRO – TAQUARA –
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\$ 100.042,00 (Cem mil e quarenta e dois mil 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

05/05/2026

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	5
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	7
7.1.2	Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando	7
7.2	Imóvel avaliando	8
8.	Diagnóstico de mercado	9
9.2.	Imóvel – Sala 405	10
9.1.2.	Determinação do valor – Sala 405	11
10.	Termo de encerramento	13
ANEXO I – Relatório Fotográfico		14
ANEXO II – Tabela de Dados Amostrais		18
ANEXO V – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 405		30
ANEXO VI – Documentação do Imóvel Avaliando		32
ANEXO VII – 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 Taquara - 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, sendo duas salas, com área privativa de 58,96m², localizadas na Rua Júlio de Castilhos, 2579, sala 405 da Galeria Comassetto, centro, Taquara - RS, CEP: 95600-000;

IMÓVEL	ÁREA TOTAL
SALA 405	58,96m 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:

- Contrato de Compra e Venda do imóvel;
- Matrícula nº 25.722 - Livro 2 – Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Taquara – RS, datada em 24/07/1998;
- IPTU 2024;

7. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

7.1 Caracterização da região

O Município de Taquara, localizado no estado do Rio Grande do Sul, possui uma superfície aproximada de 450,195 km² e estimava-se que, em 2022, a população do município era de cerca de 53.242 pessoas (Fonte: IBGE Cidades, 2022).

Código IBGE: 4321204

Estado: Rio Grande do Sul

Região: Sul

O município de Taquara tem como pilares da sua economia: serviços, comércio, indústria de transformação e construção civil. Tendo densidade populacional de 117,64hab/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.



Município/Estado: **Taquara - RS**

CEP: **95600-000**

Coordenadas: **-29.648577130297756, -50.78109945895392**

Áreas construídas privativa: **58,96m²**

Para as áreas internas secas, contém pisos cerâmicas e paredes com pintura látex simples; na área de banheiro, possui pisos e revestimentos cerâmicos (até o teto); possui uma faixa com revestimento cerâmico para pia. Esquadrias compostas por elementos de vidro, já as portas são de madeira e/ou ferro.

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.

9.2. Imóvel – Sala 405

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 **18** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de compra e venda de salas comerciais localizadas na cidade de Taquara, 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\$/m ²)	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 405

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA PRIVATIVA (m²)

58,96

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		
MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
R\$ 1.350,98/m²	R\$ 1.696,77/m²	R\$ 2.042,57/m²
R\$ 79.653,58	R\$ 100.041,73	R\$ 120.429,87
AMPLITUDE: 40,76%		

Campo de arbítrio:

58,96 m²	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
VALOR UNITÁRIO	R\$ 1.350,98/m²	R\$ 1.696,77/m²	R\$ 2.042,57/m²
VALOR TOTAL	R\$ 79.653,58	R\$ 100.041,73	R\$ 120.429,87
AMPLITUDE	-15,00%	-	15,00%

Intervalo de valores admissíveis:

MÍNIMO	MÁXIMO
R\$ 49.677,48	R\$ 150.405,97
VALOR CALCULADO: R\$ 100.041,73	

VALOR COMPRA E VENDA – SALA 405

R\$ 100.042,00

CEM MIL E QUARENTA E DOIS 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.

10. 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 405;

Anexo V – Documentação do Imóvel Avaliando;

Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Taquara - RS, 05 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
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 2: Vista lateral direita
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 3: Sala interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 4: Sala interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026



Foto 5: Sala interna
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

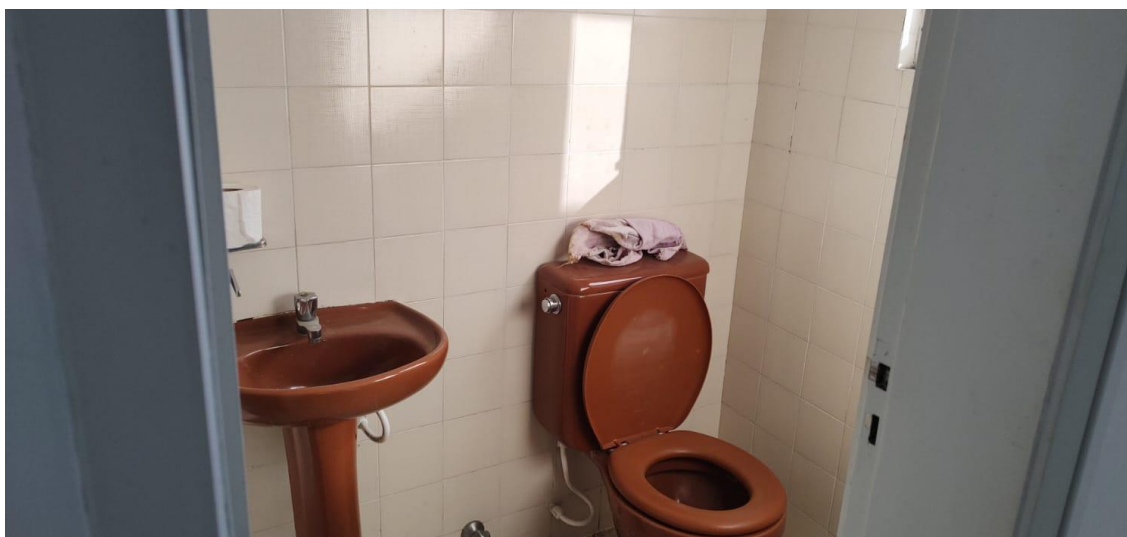


Foto 6: Banheiro
Fonte: Carvalho Lira Engenharia, 2026

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	RENDA PER CAPITA IBGE 2010 MACRO LOCALIZAÇÃO	V. UNIT. OFERTA 5% (R\$/M2)
1	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 380.000,00	32,00	R\$ 4.311,03	R\$ 2.923,04	R\$ 11.281,25
2	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Emílio Lúcio Esteves, Sagrada Família, T	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 250.000,00	50,00	R\$ 3.104,10	R\$ 2.485,89	R\$ 4.750,00
3	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 80.000,00	42,73	R\$ 2.519,45	R\$ 3.555,59	R\$ 1.778,61
4	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Arnaldo da Costa Bard, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 290.000,00	45,95	R\$ 4.262,35	R\$ 2.485,89	R\$ 5.995,65
5	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 139.000,00	33,93	R\$ 2.921,84	R\$ 3.555,59	R\$ 3.891,84
6	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua General Emílio Lúcio Esteves, Centro, T	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 380.000,00	49,39	R\$ 4.347,92	R\$ 2.485,89	R\$ 7.309,17
7	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Dr.nelson Renck, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 100.000,00	20,00	R\$ 2.483,75	R\$ 2.971,77	R\$ 4.750,00
8	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 100.000,00	49,40	R\$ 2.536,66	R\$ 2.923,04	R\$ 1.923,08
9	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 130.000,00	38,64	R\$ 2.985,23	R\$ 3.555,59	R\$ 3.196,17
10	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Coronel Flores, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 159.000,00	48,00	R\$ 3.104,10	R\$ 2.923,04	R\$ 3.146,88
11	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Coronel Evaristo, Morro Do Leoncio, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 250.000,00	43,00	R\$ 3.168,17	R\$ 3.555,59	R\$ 5.523,26
12	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 140.000,00	62,00	R\$ 2.985,23	R\$ 2.923,04	R\$ 2.145,16
13	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Nelson Renck, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 175.000,00	39,00	R\$ 3.104,10	R\$ 2.971,77	R\$ 4.262,82
14	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 200.000,00	51,00	R\$ 3.125,98	R\$ 3.555,59	R\$ 3.725,49
15	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 204.900,00	50,00	R\$ 3.125,98	R\$ 3.555,59	R\$ 3.893,10
16	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Emilio Lucio Esteves, Sagrada Família, Taqu	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 150.000,00	47,00	R\$ 2.964,60	R\$ 2.485,89	R\$ 3.031,91
17	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Arnaldo Da Costa Bard, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 120.000,00	60,00	R\$ 2.553,45	R\$ 2.485,89	R\$ 1.900,00

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	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 220.000,00	34,00	R\$ 3.147,34	R\$ 3.555,59	R\$ 6.147,06
19	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Bento Gonçalves, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 190.000,00	31,00	R\$ 3.125,98	R\$ 2.735,91	R\$ 5.822,58
20	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 222.500,00	23,00	R\$ 3.125,98	R\$ 3.555,59	R\$ 9.190,22
21	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Arnaldo Da Costa Bard, Sagrada Familia, Ta	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 215.000,00	42,00	R\$ 3.147,34	R\$ 2.485,89	R\$ 4.863,10
22	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Arnaldo Da Costa Bard, Sagrada Familia, Ta	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 120.000,00	35,00	R\$ 2.519,45	R\$ 2.485,89	R\$ 3.257,14
23	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 160.000,00	50,00	R\$ 3.125,98	R\$ 3.555,59	R\$ 3.040,00
24	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Pinheiro Machado, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 140.000,00	32,00	R\$ 2.985,23	R\$ 2.923,04	R\$ 4.156,25
25	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 80.000,00	49,00	R\$ 2.536,66	R\$ 2.923,04	R\$ 1.551,02
26	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua General Emílio Lúcio Esteves, Centro, T	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 380.000,00	49,93	R\$ 4.347,92	R\$ 2.485,89	R\$ 7.230,12
27	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	Alice Imóveis	(51) 3541-0400	R\$ 100.000,00	52,00	R\$ 2.536,66	R\$ 2.923,04	R\$ 1.826,92
28	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, 1470 - Centro, Taquara	Crédito Real Caxias Do Sul	(54) 9669-4948	R\$ 100.000,00	49,00	R\$ 2.501,81	R\$ 2.923,04	R\$ 1.938,78
29	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Centro - Taquara/RS	Imobiliária em Taquara	(51) 3541-0200	R\$ 140.000,00	44,00	R\$ 2.985,23	R\$ 2.923,04	R\$ 3.022,73
30	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Centro - Taquara/RS	Imobiliária em Taquara	(51) 3541-0200	R\$ 155.000,00	43,00	R\$ 3.125,98	R\$ 2.923,04	R\$ 3.424,42

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
1	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8555-sala-comercial
2	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Emílio Lúcio Esteves, Sagrada Família, T	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8523-sala-comercial-no-bairro-sagrada-familia
3	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8412-sala-comercial-estrategica-a-venda-no-centro-de-taquara-rs
4	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Arnaldo da Costa Bard, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8391-sala-comercial-totalmente-mobiliada-no-centro-de-taquara
5	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8387-sala-comercial-na-julio-de-castilhos
6	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua General Emílio Lúcio Esteves, Centro, T	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8318-sala-comercial-em-taquara-conveniencia-e-proximidade-a-clinicas-e-hospital
7	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Dr.nelson Renck, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/4082-sala-em-drnelson-renck-bairro-centro
8	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8240-sala-comercial-em-taquara
9	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Júlio de Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8131-sala-comercial
10	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Coronel Flores, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7950-sala-em-coronel-flores-bairro-centro
11	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Coronel Evaristo, Morro Do Leoncio, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7854-sala-em-coronel-evaristo-bairro-morro-do-leoncio
12	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7633-sala-em-guilherme-lahm-bairro-centro
13	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Nelson Renck, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7531-sala-em-nelson-renck-bairro-centro
14	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7276-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
15	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7273-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
16	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Emilio Lucio Esteves, Sagrada Família, Taqu	https://aliceimoveis.com.br/imovel/3893-sala-em-emilio-lucio-esteves-bairro-sagrada-familia
17	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Arnaldo Da Costa Bard, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/6346-sala-em-rua-arnaldo-da-costa-bard-ate-30093010-bairro-centro

DADOS AMOSTRAIS

ITEM	RESPONSÁVEL PELA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	LINK
18	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/6253-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
19	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Bento Gonçalves, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/6862-sala-em-bento-goncalves-bairro-centro
20	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/6160-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
21	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Arnaldo Da Costa Bard, Sagrada Familia, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/5875-sala-em-arnaldo-da-costa-bard-bairro-sagrada-familia
22	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Arnaldo Da Costa Bard, Sagrada Familia, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/5200-sala-em-arnaldo-da-costa-bard-bairro-sagrada-familia
23	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Julio De Castilhos, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/5581-sala-em-julio-de-castilhos-bairro-centro
24	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Pinheiro Machado, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/4587-sala-em-pinheiro-machado-bairro-centro
25	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8748-4297-sala-comercial-em-taquara-bairro-centro
26	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua General Emílio Lúcio Esteves, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/8318-sala-comercial-em-taquara-conveniencia-e-proximidade-a-clinicas-e-hospital
27	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Guilherme Lahm, Centro, Taquara	https://aliceimoveis.com.br/imovel/3318-sala-em-guilherme-lahm-bairro-centro
28	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Rua Guilherme Lahm, 1470 - Centro, Taquara	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-taquara-49m2-venda-RS100000-id-2831906356/
29	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Centro - Taquara/RS	https://www.alternativaimoveis.com/imovel/sala-taquara-44-m/SA0127-SEGY?from=sale
30	ALEKSANDRO	TAQUARA - RS	Centro - Taquara/RS	https://www.alternativaimoveis.com/imovel/sala-taquara-43-m/SA0019-SEGY?from=sale

Modelo:

SALA TAQUARA – SALA 405

Data de Referência:

terça-feira, 5 de maio de 2026

Dados para a projeção de valores:

- Área Construída = 58,96
- Padrão construtivo - CUB = 2.601,25
- Índice Fiscal IBGE 2010 = 2.923,04

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

• Valor Unitário

- Mínimo (20,38%) = 1.350,98
- Médio = 1.696,77
- Máximo (20,38%) = 2.042,57

• Valor Total

- Mínimo = 79.653,58
- Médio = 100.041,73
- Máximo = 120.429,87

• Intervalo Predição

- Mínimo = 49.677,48
- Máximo = 150.405,97
- Mínimo (50,34%) = 842,56
- Máximo (50,34%) = 2.550,98
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 1.442,26
- RL Máximo = 1.951,29

Relatório Estatístico – Sala 405

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Aleksandro de Carvalho
Modelo:	SALA TAQUARA – SALA 405
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:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	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	31,00	62,00	31,00	44,80
Padrão construtivo - CUB	2.501,81	4.262,35	1.760,54	2.993,31
Indice Fiscal IBGE 2010	2.485,89	3.555,59	1.069,70	2.899,35
Valor unitário	1.826,92	6.147,06	4.320,14	3.682,27

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9356518 / 0,9356518
Coeficiente de determinação:	0,8754443
Fisher - Snedecor:	32,80
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
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	33184102,827	3	11061367,609	32,800
Não Explicada	4721338,835	14	337238,488	
Total	37905441,662	17		

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

Valor unitário = $-9679,434612 + 174066,1742 / \text{Area Construída} + 2,362639541 * \text{Padrão construtivo} - \text{CUB} + 0,7793651974 * \text{Índice Fiscal IBGE 2010}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	1/x	5,66	0,01
Padrão construtivo - CUB	x	6,78	0,00
Índice Fiscal IBGE 2010	x	1,98	6,80
Valor unitário	y	-6,06	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0,00	0,15	0,07	0,65
Padrão construtivo - CUB	x2	0,15	0,00	0,03	0,73
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	0,07	0,03	0,00	0,24
Valor unitário	y	0,65	0,73	0,24	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area Construída	x1	0,00	0,69	0,36	0,83
Padrão construtivo - CUB	x2	0,69	0,00	0,40	0,88
Índice Fiscal IBGE 2010	x3	0,36	0,40	0,00	0,47
Valor unitário	y	0,83	0,88	0,47	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
4	5.995,65	6.116,54	-120,89	-2,0163%	-0,208177	0,11848700
8	1.923,08	2.115,50	-192,42	-10,0059%	-0,331348	0,00530900
10	3.146,88	3.558,93	-412,05	-13,0939%	-0,709546	0,01155000
11	5.523,26	4.624,96	898,30	16,2639%	1,546862	0,28984200
12	2.145,16	2.459,22	-314,06	-14,6405%	-0,540813	0,02187700
13	4.262,82	4.433,76	-170,94	-4,0101%	-0,294365	0,00193100
15	3.893,10	3.958,56	-65,46	-1,6813%	-0,112715	0,00196200
16	3.031,91	2.965,80	66,11	2,1805%	0,113844	0,00061300
17	1.900,00	1.191,97	708,03	37,2649%	1,219229	0,19920000
18	6.147,06	5.647,29	499,77	8,1302%	0,860597	0,14558400
19	5.822,58	5.453,44	369,14	6,3398%	0,635656	0,06280700
21	4.863,10	3.838,44	1.024,66	21,0700%	1,764450	0,15461300
22	3.257,14	3.183,85	73,29	2,2500%	0,126200	0,00294600
24	4.156,25	5.091,27	-935,02	-22,4968%	-1,610101	0,26780700
27	1.826,92	1.939,32	-112,40	-6,1525%	-0,193553	0,00207500
28	1.938,78	2.061,93	-123,15	-6,3518%	-0,212059	0,00236300
29	3.022,73	3.607,75	-585,02	-19,3541%	-1,007405	0,01605900
30	3.424,42	4.032,30	-607,88	-17,7512%	-1,046758	0,01930300

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

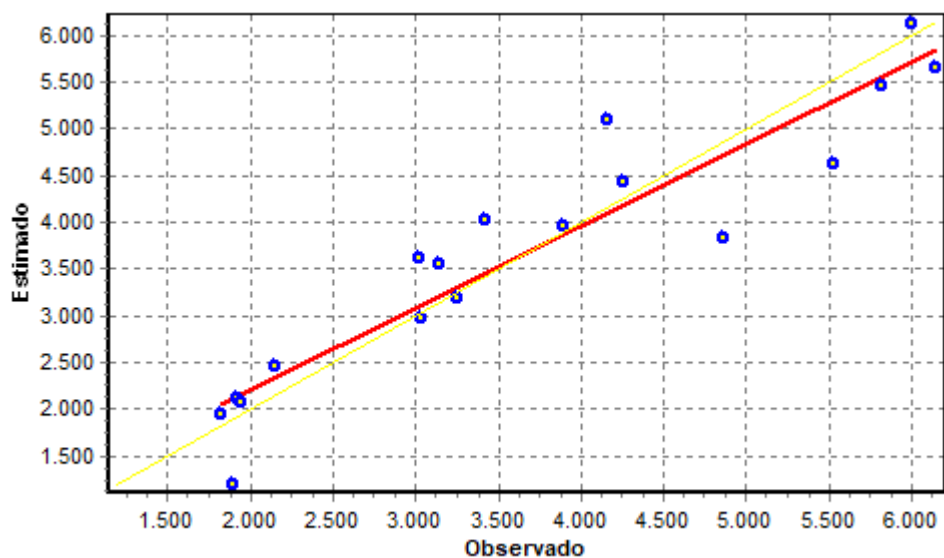
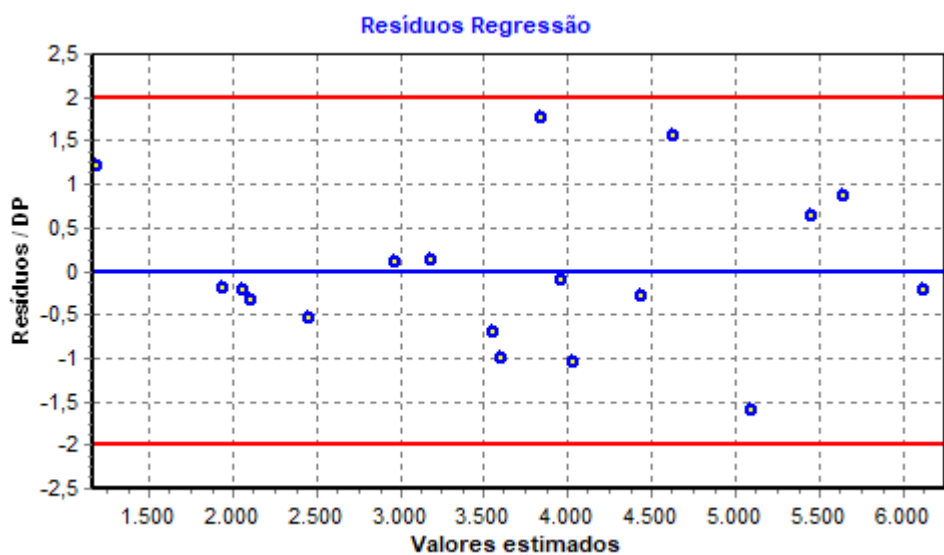
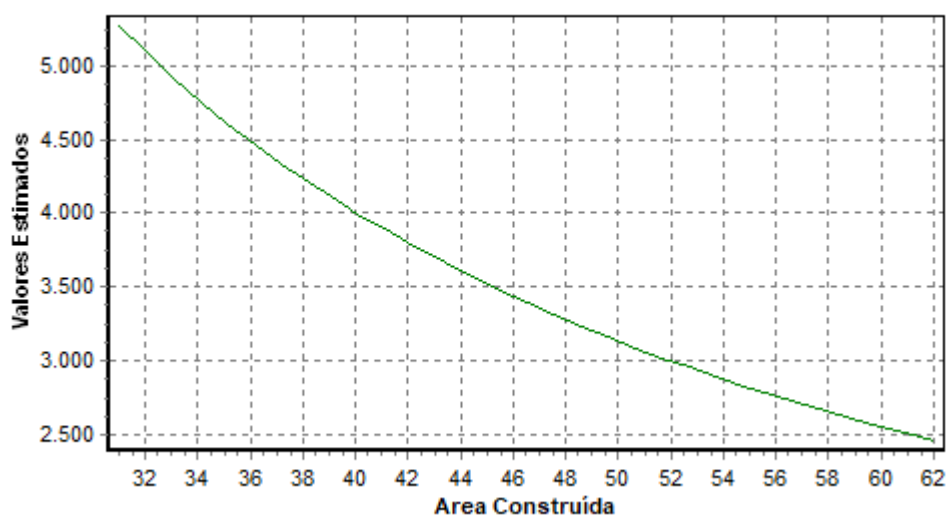


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

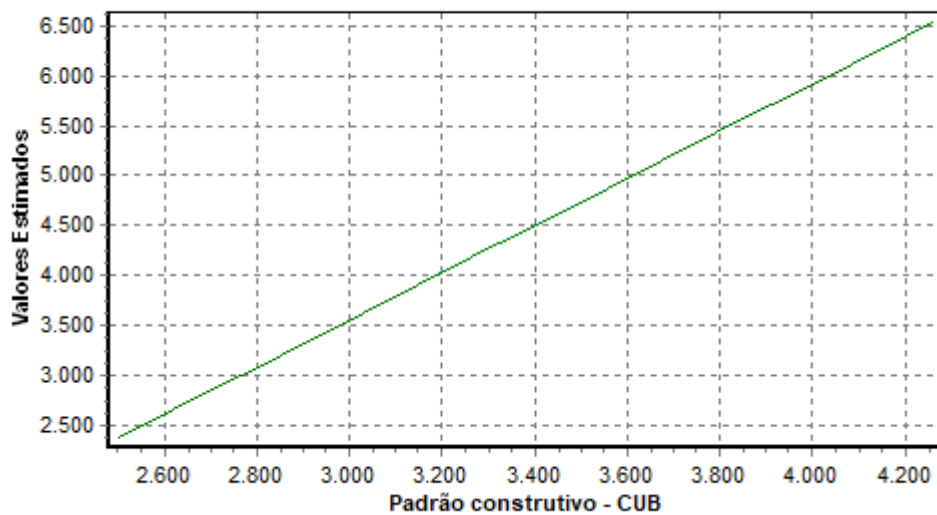


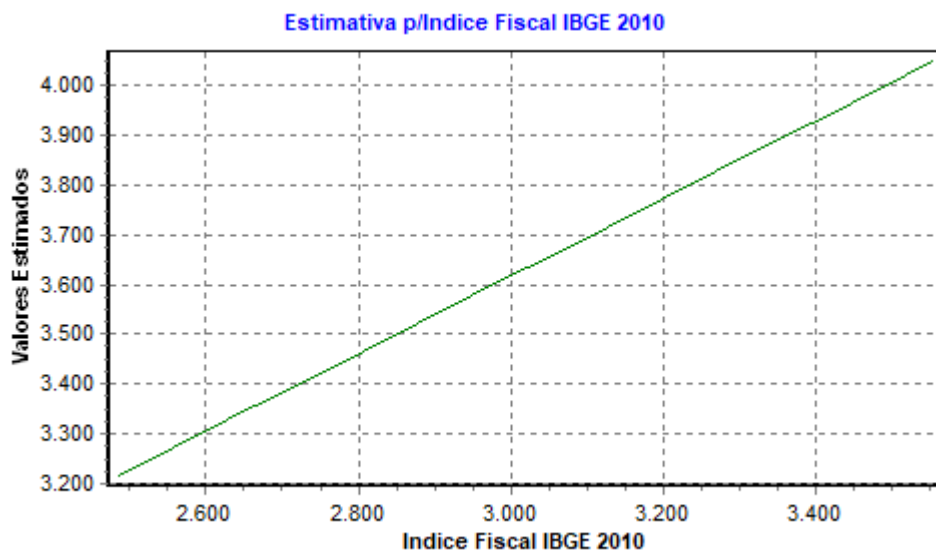
14) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

Estimativa p/Área Construída



Estimativa p/Padrão construtivo - CUB





ANEXO V – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida – Sala 405

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%	III
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	16
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				II

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			I

ANEXO VI – Documentação do Imóvel Avaliando

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Estado do Rio Grande do Sul

PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Taquara

TABELIONATO

Escritura de C ONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA. ARQUITETURA E AGRONOMIA DO
RIO GRANDE DO SUL

Estado do Rio Grande do Sul
TABELIONATO DE TAQUARA

TRASLADO

Nº 14.553.- ESCRITURA pública de compra e venda que faz LACY MARIA LINDEN ao CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RGSUL, na forma abaixo. SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que no ano de mil novecentos e noventa e oito (1998), aos vinte e um (21) dias do mês de julho, nesta cidade de Taquara, Estado do Rio Grande do Sul, neste Tabelionato, compareceram partes entre si justas e contratadas, de um lado, como outorgante vendedora, LACY MARIA LINDEN, brasileira, solteira, maior, advogada, OAB/RS nº 15.133, CIC nº 008.223.880-49, residente e domiciliada na Rua Tristão Monteiro n. 2310, nesta cidade; e de outro lado, como outorgado comprador, CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RGSUL, inscrito no CGC/MF sob número 92.695.790/0001-95, com sede na Rua Guilherme Alves n. 1.010, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representado por seu procurador Fabio Salgado Pacheco, brasileiro, advogado, inscrito na OAB-RS sob n. 30.886, e no CIC 617897710-72, casado, residente e domiciliado na rua Dr. Freire Alemão n. 667/302, na cidade de Porto Alegre Rs, conforme procuração lavrada no 2º Tabelionato de Cachoeira do Sul Rs, a fls. 178 do livro n. 126, datada de 16 de julho de 1998, arquivada neste Ofício sob n. 7.303 a fls. do livro n.40. Os presentes identificados por mim, Substituta da Tabeliã, do que dou fé. Pela outorgante vendedora me foi dito; 1º) que pela matrícula 25.722, R 1 no livro n.2 do Registro de Imóveis deste município de Taquara é senhora e legítima possuidora da SALA 405, localizada no quarto pavimento do Edifício denominado Galeria Comassetto, nesta cidade, com acesso pelas ruas Julio de castilhos 2579 e Cel. João Pinto n. 2586, de frente para a rua Cel. João Pinto, a primeira, da esquerda para a direita, de quem desta rua olha o Edifício, constituída de sala e sanitário, com cinquenta e oito metros e noventa e seis decímetros quadrados (58,96m²) de área real privativa, dez

DÉLCIA DA SILVA
TABELIÃ

REGISTRO DE IMÓVEIS - TAQUARA - RS

Protocolo 1-3, Pág. 54.º 51.902

Prenotado no dia 24 de 1 de 1998

O Oficial

metros e vinte e dois decímetros quadrados ($10,22m^2$) de área de condomínio, sessenta e nove metros e dezoito decímetros quadrados ($69,18m^2$) de área real total e quota ideal no terreno e coisas de uso comum de 0,016352, edificada no Terreno urbano com a área de oitocentos e quatorze metros, vinte e dois decímetros e quarenta centímetros quadrados ($814,2240m^2$), tendo as seguintes confrontações: pela frente ao LESTE, com a rua Julio de Castilhos onde mede dez metros e noventa e oito centímetros ($10,98m$); lado NORTE, faz divisa em linha quebrada de cinco segmentos, o primeiro que parte de leste para oeste de treze metros e oitenta centímetros ($13,80m$) com imóvel de Maria da Graça Godinho Spalding e Clovis Denis Spalding; o segundo segmento parte de sul para norte, mede um metro e dois centímetros ($1,02m$) e faz divisa com Maria da Graça Godinho Spalding, o terceiro segmento mede quinze metros e noventa centímetros ($15,90m$) de leste para oeste, o quarto segmento parte de sul para norte, mede um metro ($1,00m$) e o quinto segmento parte de leste para oeste mede trinta e seis metros e trinta centímetros ($36,30m$) todos com imóvel de Ana Emilia Berg Godinho, Eduardo Berg Godinho, Alexandre Berg Godinho e Ana Paula Berg Godinho; ao OESTE, mede treze metros ($13,00m$) com a rua Cel. João Pinto ; ao SUL mede sessenta e seis metros ($66,00m$) com imóvel de Alfredo Felipe Kraemer; 2º) que se achando dito imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, pensão, foro, Hipoteca de qualquer natureza, bem como quites de impostos e taxas pela presente a outorgante vende o dito imóvel ao comprador pelo preço certo e ajustado de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), importância essa que declara a outorgante vendedora sob as penas da Lei já ter recebido da qual dá plena e geral quitação ao comprador; 3º) que por força desta escritura transmite ao comprador todo o domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o dito imóvel comprometendo-se por si, herdeiros e sucessores a fazer a presente boa, firme e valiosa e a responder pela evicção na forma da Lei, declarando



[Assinatura manuscrita]

TRASLADO

mais sob responsabilidade civil e criminal a inexistência de quaisquer ações reais e pessoais, reipersecutórias e de ônus sobre o imóvel. Certifico que o imóvel foi avaliado pela Fazenda Municipal de Taquara em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme guia de avaliação número 9.687, em 09 de julho de 1998, e que o imposto de transmissão respectivo no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), foi pago na Prefeitura Municipal desta cidade, em 21 de julho de 1998. Certifico que foram apresentadas as certidões negativas de ônus reais e a negativa de registro de ações reais e pessoais reipersecutórias, fornecidas pelo Registro de Imóveis desta cidade datadas de 21 de julho de 1998, dispensando as partes de comum acordo as demais negativas fiscais assumindo inteira e mútua responsabilidade. Declara a outorgante sob as penas da Lei que não está enquadrada dentro de qualquer situação que obrigue a apresentação da CND do INSS e CQ da Receita Federal, não sendo empregadora, declarando mais que a sala ora vendida nada deve ao condomínio do edifício Galeria Comassetto, dispensando o comprador a negativa do condomínio, assumindo responsabilidades. Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária conforme IN/SRF 090/85. Pelo comprador, por seu representante, me foi dito, que aceitava esta escritura em todos os seus termos. E assim me pediram, que lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam conforme, aceitaram, ratificaram e assinam. Eu, VERA REGINA MARMITT, Substituta da Tabeliã, que a datilografei dou fé subscrevo e assino. Emol.: R\$ 139,40.

TAQUARA, 21 DE JULHO DE 1998.

EM TESTEMUNHO *[Assinatura]* DA VERDADE.

[Assinatura manuscrita]

DÉLCIA DA SILVA
TABELIÃ

REGISTRO DE IMÓVEIS

José Francisco Seabra Mendes

OFICIAL

Paulo A. Valim Correa

OFICIAL AJUDANTE

COMARCA DE TAQUARA - RS

REGISTRO DE IMÓVEIS TAQUARA
Registrado ao L.º 2, Fls. 2/25.722

Taquara, 24 de 7 de 98

[Assinatura]

LACY MARIA LINDEN

Lacy Maria Linden

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E
AGRONOMIA DO RGSUL

Vera Regina Marmitt

Vera Regina Marmitt
Substituta da Tabela

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RGSUL
Tabela
Dilcio da Silva
Oficial Adjunto
Vera Regina Marmitt
Substituta Autorizada
Rosane da Silva
Secretaria

TABELIONATO DE TAQUARA
Estado do Rio Grande do Sul

TRASLADO

Nº 14.554.- ESCRITURA pública de compra e venda que fazem ERICO VARISCO e sua mulher ao CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RGSUL, na forma abaixo. SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que no ano de mil novecentos e noventa e oito (1998), aos vinte e um (21) dias do mês de julho, nesta cidade de Taquara, Estado do Rio Grande do Sul, neste Tabelionato, compareceram partes entre si justas e contratadas, de um lado, como outorgantes vendedores, ERICO VARISCO, barbeiro, carteira de identidade nº 4019105792, expedida pela SSP/RS, CIC nº 057.040.810-53 e sua mulher DOROTHI DA SILVA VARISCO, do lar, carteira de identidade nº 4038250041, expedida pela SSP/RS em 29.10.85, CIC nº 704.353.320-15, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Pinheiro Machado 1774, nesta cidade; e de outro lado, como outorgado comprador, CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CGC/MF sob número 92.695.790/0001-95, com sede na Rua Guilherme Alves n. 1.010, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representado por seu procurador FABIO SALGADO PACHECO, brasileiro, advogado, inscrito na OAB-RS sob n. 30.886, CIC 617897710-72, casado, residente e domiciliado na rua Dr. Freire Alemão n. 667/302 em Porto Alegre Rs, conforme procuração lavrada no 2º Tabelionato de Cachoeira do Sul, Rs a fls. 178 do livro n. 126 datada de 16/07/98, arquivada neste ofício sob n. 7.303 a fls. do livro n.40. Os presentes identificados por mim, Substituta da Tabeliã, do que dou fé. Pelos outorgantes vendedores me foi dito; 1º) que pela matrícula nº 27.718, R - 1, no livro nº 2, do Registro de Imoveis deste municipio de Taquara são senhores e legítimos possuidores da SALA 404, localizada no quarto pavimento do Edifício denominado GALERIA COMASSETTO, nesta cidade, com acesso pelas ruas Julio de Castilhos 2579 e Cel. João Pinto 2586, de fundos, a quarta á direita,

DÉLCIA DA SILVA
TABELIÃ

REGISTRO DE IMOVEIS - TAQUARA - RS

Protocolo 1. 8, Reg. 27.718-51-904

Presentado no dia 21 de 7 de 98

O Oficial

contada da chegada do elevador, em direção a rua Cel. João Pinto, constituída de sala e sanitário, com vinte e oito metros e trinta e dois decímetros quadrados ($28,32m^2$) de área real privativa, quatro metros e noventa e um decímetros quadrados ($4,91m^2$) de área de condomínio, trinta e três metros e vinte e três decímetros quadrados ($33,23m^2$) de área real total e quota ideal no terreno e coisas de uso comum de 0,007854, edificado no TERRENO URBANO, com a área de oitocentos e quatorze metros, vinte e dois decímetros e quarenta centímetros quadrados ($814,2240m^2$), tendo as seguintes confrontações: pela frente ao LESTE, com a rua Julio de Castilhos onde mede dez metros e noventa e oito centímetros ($10,98m$); pelo lado NORTE, faz divisa em linha quebrada de cinco segmentos, o primeiro que parte de leste para oeste, mede treze metros e oitenta centímetros ($13,80m$), com imóvel de Maria da Graça Godinho Spalding e Clóvis Denis Spalding, o segundo segmento, parte de sul para norte, mede um metro e dois centímetros ($1,02m$) e faz divisa com imóvel de Maria da Graça Godinho Spalding, o terceiro segmento mede quinze metros e noventa centímetros ($15,90m$) de leste para oeste, o quarto segmento parte de sul para norte, mede um metro ($1,00m$) e o quinto segmento, parte de leste para oeste, mede trinta e seis metros e trinta centímetros ($36,30m$), todos com imóvel de Ana Emilia Berg Godinho, Eduardo Berg Godinho, Alexandre Berg Godinho e Ana Paula Berg Godinho; ao OESTE, mede treze metros ($13,00m$) com a rua Cel. João Pinto; ao SUL mede sessenta e seis metros ($66,00m$) com imóvel de Alfredo Felipe Kraemer; 2º) que se achando dito imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, pensão, foro, Hipoteca de qualquer natureza, bem como quites de impostos e taxas pela presente os outorgantes vendem o dito imóvel ao comprador pelo preço certo e ajustado de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), importância essa que declaram os outorgantes vendedores sob as penas da Lei já terem recebido da qual dão plena e geral quitação ao comprador; 3º) que por força desta



Handwritten signature in blue ink.

TRASLADO

escritura transmitem ao comprador todo o domínio, posse, direito e ação que exerciam sobre o dito imóvel comprometendo-se por si, herdeiros e sucessores a fazer a presente boa, firme e valiosa e a responder pela evicção na forma da Lei, declarando mais sob responsabilidade civil e criminal a inexistência de quaisquer ações reais e pessoais, reipersecutórias e de ônus sobre o imóvel. Certifico que o imóvel foi avaliado pela Fazenda Municipal de Taquara em R\$ 13.000,00 (treze mil reais), conforme guia de avaliação número 9.681, em 09 de julho de 1998, e que o imposto de transmissão respectivo no valor de R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais), foi pago na Prefeitura Municipal desta cidade, em 21 de julho de 1998. Certifico que foram apresentadas as certidões negativas de ônus reais e a negativa de registro de ações reais e pessoais reipersecutórias, fornecidas pelo Registro de Imóveis desta cidade datadas de 21 de julho de 1998, dispensando as partes de comum acordo as demais negativas fiscais assumindo inteira e mútua responsabilidade. Declaram outorgantes sob as penas da Lei que não estão enquadrados dentro de qualquer situação que obrigue a apresentação da CND do INSS e CQ da Receita Federal, não sendo empregadores, declarando mais que a sala ora vendida nada deve ao Condomínio da Galeria Comassetto, dispensando o comprador negativa do condomínio, assumindo responsabilidades. Isento DOI. Pelo comprador por seu representante me foi dito, que aceitava esta escritura em todos os seus termos. E assim me pediram, que lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam conforme, aceitaram, ratificaram e assinam. Eu, VERA REGINA MARMITT, Substituta da Tabeliã, que a datilografei dou fé subscrevo e assino. Emol.: R\$ 103,40. EM
TEMPO: A origem certa do imóvel é a matrícula 25.718 R 1 e não como constou retro. *Handwritten signature in blue ink.*

TAQUARA, 21 DE JULHO DE 1998.

DÉLCIA DA SILVA
TABELIÃ

REGISTRO DE IMÓVEIS TAQUARA

Registrado no L.º 2, Fls. 2/25.718

Tacógrafo 07 do 1098

REGISTRO DE IMÓVEIS

José Francisco Seabra Mendes

OFICIAL

Paulo A. Valim Correa

OFICIAL AJUDANTE

COMARCA DE TAQUARA - RS

EM TESTEMUNHO DA VERDADE.

Erico Varisco

ERICO VARISCO

Dorothi da Silva Varisco

DOROTHI DA SILVA VARISCO

(Assinatura)

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E
AGRONOMIA DO RGSUB

Vera Regina Marmitt

Vera Regina Marmitt
Substituta da Tabeliã





Taquara, 05 de Novembro de 19 87

1

25.722

IMÓVEL: SALA 405, localizada no quarto pavimento do Edifício denominado GALERIA COMASSETTO, nesta cidade, com acesso pelas ruas Julio de Castilhos 2579 e Cel. João Pinto 2586, de frente para a rua Cel. João Pinto, a primeira, da esquerda para direita, de quem desta rua olha o edifício, constituída de sala e sanitário, com 58,96m² de área real privativa, 10,22m² de área de condomínio, 69,18m² de área real total e quota ideal no terreno e coisas de uso comum de 0,016352, edificada no TERRENO URBANO, com a área de 814,224m², tendo as seguintes confrontações: pela frente ao Leste, com a rua Julio de Castilhos, onde mede 10,98m; lado Norte, faz divisa em linha quebrada de cinco segmentos, o primeiro que parte de leste para oeste, mede 13,80m, com imóvel de Maria da Graça Godinho Spalding e Clóvis Denis Spalding, o segundo segmento parte de sul para norte, mede 1,02m e faz divisa com Maria da Graça Godinho Spalding, o terceiro segmento mede 15,90m de leste para oeste, o quarto segmento parte de sul para norte, mede 1,00m e, o quinto segmento, parte de leste para oeste, mede 36,30m, todos com imóvel de Ana Emilia Berg Godinho, Eduardo Berg Godinho, Alexandre Berg Godinho e Ana Paula Berg Godinho; lado Oeste, mede 13,00m, com a rua Cel. João Pinto; pelo lado Sul, onde mede 66,00m, com imóvel de Alfredo Felipe Kraemer. PROPRIETÁRIO: COMASSETTO - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na rua Rio Branco 1560, inscrito no CGC/MF sob nº 87 374 11 2/0001-90. Regº. Antº. R 5 e AV 6/14.470 do Lº 2.
O Oficial *P. Mendes*

Taquara, 19 de Agosto de 1988

R 1/25.722

TRANSMITENTE: COMASSETTO - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificado. ADQUIRENTE: LACY MARIA LINDEN, brasileira, solteira, maior, advogada, CIC 008 223 880-49, domiciliada nesta cidade. Características do imóvel: "O constante da matrícula". Valor: Cz\$204.080,94 - alterado para efeitos fiscais á Cz\$1.200.000,00. Guia do ITBI 2068. Escritura Pública de compra e venda de 21.07.1988, lavrada por Vera Regina Marmitt, Oficial Ajudante do Tabelionato desta cidade.
Emols: Cz\$5.026,00

O Oficial *P. Mendes*

Taquara, 24 de Julho de 1998

R 2/25.722 - COMPRA E VENDA -

Prot. 51.902 Lº 1-D, datado de 21.07.1998. TRANSMITENTE: LACY MARIA LINDEN, já qualificada. ADQUIRENTE: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA,

C E R T I F I C A Ç Ã O

Certifico e dou fe que a presente cópia
é reprodução autêntica da ficha a que se
refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1.º
da Lei n.º 6015, de 31 de dezembro de 1973

Taquara, 24 de 01 de 19 99

O Oficial

J. Mendes



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TAQUARA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

Taquara, 24 de Julho de 1998

01
VERSO

25.722

ARQUITETURA E AGRONOMIA DO RGSUL, com sede na rua Guilherme Alves nº 1010, na cidade de Porto Alegre Rs, inscrita no CGC/MF sob nº 92 695 790/0001-95. Característicos do imóvel: "O constante da matrícula". Valor: R\$25.000,00. Guia do ITBI nº 9.687. Escritura Pública de compra e venda de 21.07.1998, lavrada por Vera Regina Marmitt, Substituta do Tabelionato desta cidade, no Lº 64, fls. 74/75.

O Oficial

J. Mendes

Emols: R\$118,90

CERTIFICAÇÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia
é reprodução autêntica da ficha a que se
refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1.º
da Lei n.º 6015, de 31 de dezembro de 1973

Taquara, 24 de 07 de 1998

O Oficial

J. Mendes

REGISTRO DE IMÓVEIS

José Francisco Seabra Mendes
OFICIAL

Ana Cristina Fernandez Mendes
ESCREVENTE AUTORIZADA

COMARCA DE TAQUARA - RS

IMOBILIÁRIO1153920100001002500905420000091954-6

Quantidade284,65X

Valor da Moeda

InformaçõesTAXASVencimento:15/02/2024

Exercício: 2024 PARCELA: 0/ SITUAÇÃO: 0

End. Imóvel: RUA JÚLIO DE CASTILHOS 02579 SALA 405

CENTRO TAQUARA RS 95600080

Sacado

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RS

Domicílio: RUA FEDERAÇÃO, 1820, Crea-RS MORRO DO

Observação

Desconto de 15% para adimplentes e 5% para contribuintes com débitos. Após o vencimento pagar somente na Prefeitura.

Autenticação mecânica no verso - Via do Contribuinte - Verificar Vencimento e Valor

Pagamentos com cheque somente serão considerados quitados após sua compensação

Pague com PIX

(-) Valor do PrincipalR\$284,65

(+) CorreçãoR\$0,00

(+) MultaR\$0,00

(+) JurosR\$0,00

(-) Desconto ConcedidoR\$0,00

(=) TotalR\$284,65

IMOBILIÁRIO1153920100001002500905420000091954-6

Quantidade284,65X

Valor da Moeda

InformaçõesTAXASVencimento:15/02/2024

Exercício: 2024 PARCELA: 0/ SITUAÇÃO: 0

Locais para Pagamento Tesouraria(Prefeitura), Banrisul, Banco do Brasil, CEF e Casas Lotéricas

Ou pague com PIX em qualquer banco, utilizando o QR-CODE.

Autenticação mecânica no verso - Via da Prefeitura

81660000002 9 84654470202 6 40215115392 9 20000091954 4

(-) Valor do PrincipalR\$284,65

(+) CorreçãoR\$0,00

(+) MultaR\$0,00

(+) JurosR\$0,00

(-) Desconto ConcedidoR\$0,00

(=) TotalR\$284,65

Relatório Informativo

MUNICÍPIO DE TAQUARA			TAXAS	
Imobiliário	115392	Localização	01 00001 0025 009 054	Exercício
Contribuinte	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RS			Vencimento
Endereço do Imóvel	End. Imóvel: RUA JÚLIO DE CASTILHOS 02579 SALA 405			Valor IPTU
Endereço Fiscal	Domicílio: RUA FEDERAÇÃO, 1820, Crea-RS MORRO DO LEÔNCIO - TAQUARA 95600234			Taxa Prev. Sin. e Seg. Pública
Medidas	Testada:25,68 Area Terreno: 841 Area Unidade: 69 Prof Media: 32,75 Edificada: 4235,96			Coleta de Lixo
Valor Venal	14.432,42	Alíquota	1,10	Valor do Principal
				Correção
				Valor da Multa
				Valor do Juros
				Valor do Desconto
				Valor Total

ANEXO VII – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)



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

Contratado

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

Contratante

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

Identificação da Obra/Serviço

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