

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE NOVO HAMBURGO – RS

Processo nº 5018587-92.2025.8.21.0019

CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, já devidamente qualificada nos presentes autos desta recuperação judicial, por seus procuradores signatários, vem, perante Vossa Excelência, apresentar **emenda ao Plano de Recuperação Judicial**, nos termos a seguir expostos:

Preliminarmente, requer neste ato a juntada do laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos da Recuperanda (art. 53, III da Lei nº 11.101/05).

Feitas as seguintes preliminares, segue manifestação quanto ao pedido de emenda ao PRJ.

Atendendo à determinação judicial e em estrita conformidade com o art. 53, III, da Lei nº 11.101/2005, apresenta a Recuperanda, em anexo, o detalhamento relativo às ações judiciais ativas, nas quais figura como parte autora, exequente ou titular de direito creditório, e das quais podem advir recursos aptos a contribuir para a superação da crise econômico-financeira e para o adimplemento das obrigações previstas no Plano de Recuperação Judicial e/ou para capital de giro.

Salienta-se que o item 7.5, da Cláusula 7, do PRJ, referiu expressamente a utilização de valores advindos de ações judiciais para quitação das dívidas ou para capital de giro. Vejamos:

7.5. Dos Créditos Advindos de Ações Judiciais: A Recuperanda possui ações judiciais, na qualidade de parte autora/exequente, das quais potencialmente advirão recursos, que poderão ser utilizados para quitação de dívidas parceladas e desagiadas ou para capital de giro.

Os valores líquidos eventualmente recebidos pela Recuperanda em decorrência das ações judiciais em que figure como parte autora, exequente ou titular de direito creditório — devidamente listadas na planilha anexa — serão destinados de forma equilibrada e proporcional à manutenção das atividades empresariais e ao cumprimento das obrigações assumidas no presente Plano de Recuperação Judicial.

Quanto a intimação da recuperanda para apresentar a previsão de utilização dos valores a serem transferidos ou daqueles que tem previsão de utilização de valores decorrentes de ações judiciais para o pagamento aos credores, informa a Recuperanda a sua pretensão seria pelo menos 30% (trinta por cento) dos valores líquidos recebidos destinar ao pagamento dos credores sujeitos à recuperação judicial, observado o rateio proporcional entre as classes e subgrupos previstos na Lei 11.101/2005 e nas demais cláusulas do presente PRJ, respeitada, quando aplicável, a ordem de preferência estabelecida no plano, podendo, ainda, utilizar-se da modalidade de "leilão reverso" previsto no PRJ.

Quanto ao percentual restante, caso necessário, aplicar no custeio das operações da Recuperanda, compreendendo despesas correntes, aquisição de insumos, recomposição de estoque, folha de pagamento, tributos correntes e investimentos indispensáveis à continuidade da atividade empresarial.

Contudo, importa mencionar, desde já, que provavelmente a recuperanda venha a precisar de recursos para ampliação de ao menos uma unidade operacional, para suprir a perda de faturamento decorrente do leilão judicial realizado no processo nº 5024010-71.2022.8.21.0008, porém, neste momento, não se vislumbra qualquer possibilidade concreta, seja para aquisição, seja para locação. Todavia, por cautela, informa-se, desde já, a este d. Juízo esta pretensão.

Portanto, por meio da presente, a recuperada, em cumprimento a decisão de Ev. 100, vem:

- i) emendar seu plano de recuperação, apresentando o laudo econômico-financeiro que sustenta a demonstração da viabilidade econômica do PRJ, o laudo de avaliação dos bens e ativos e a relação de ações em que é autora, estimando a potencialidade do resultado de cada uma delas;
- ii) apresentar a previsão de utilização dos valores a serem transferidos dos autos do processo nº 5024010-71.2022.8.21.0008, bem como a previsão de utilização de valores decorrentes de ações judiciais.

Ante o exposto, requer o recebimento da presente emenda ao PRJ, nos termos acima.

Por fim, esclarece que fica à disposição deste d. Juízo para esclarecimentos que se fizerem necessários.



Termos em que espera deferimento.

Porto Alegre/RS, 26 de novembro de 2025.

Martin da Silva Gesto
OAB/RS 73.873

Rafael Augusto Butzke Coelho
OAB/RS 43.511

Gabriel Gularte da Silva
OAB/RS 131.134

Frederico Rebeschini de Almeida
OAB/RS 73.340

LAUDO TÉCNICO (2022–2025)

ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA E LINHA DE RECUPERAÇÃO

Empresa: CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA – EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL

CNPJ: 01.367.677/0001-25



Índice:

Introdução	3
1. Visão Geral dos Resultados Históricos	4
2. Análise pormenorizada por exercício	4
3. Estrutura contábil de 2024 (base patrimonial e de resultado)	6
4. Linha de recuperação de longo prazo – evidências objetivas	6
5. Tabelas Consolidadas do Fluxo de Caixa Realizado	7
6. Indicadores Financeiros	10
7. Conclusão técnica	15
8. Nota Técnica sobre as Projeções Financeiras	17
9. Anexos	17

Introdução:

O presente laudo reúne a análise econômico-financeira da empresa CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA, com base nos demonstrativos fornecidos pela própria administração e pela Contabilidade, abrangendo os exercícios de 2022, 2023, 2024 e o primeiro semestre de 2025. Foram examinados os fluxos de caixa realizados, os balanços patrimoniais, as demonstrações de resultado e os documentos de avaliação de ativos apresentados pela empresa.

O objetivo central é compreender a trajetória da operação ao longo dos últimos anos, observando como as receitas, os custos, as despesas e o comportamento do caixa evoluíram diante de fatores internos e externos — incluindo eventos atípicos que impactaram diretamente a continuidade operacional, como a catástrofe climática que atingiu o Estado do Rio Grande do Sul em 2024 e o sinistro que resultou na explosão de uma das unidades do grupo.

A partir desse conjunto de informações, foi possível identificar os períodos de expansão, retração e reorganização, bem como os sinais concretos de recuperação demonstrados mais recentemente. A análise também leva em conta a estrutura patrimonial da empresa, especialmente a composição e a valoração de seus ativos, elementos essenciais para compreender sua capacidade de sustentar a operação e atender às projeções apresentadas.

Período analisado: Exercícios de 2022, 2023, 2024 e 1º semestre de 2025.

Documentos-base: Fluxos de caixa realizados (2022, 2023, 2024 e 2025 1º semestre), Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado de 2024.

Metodologia. Foi adotada análise histórica de fluxo de caixa pelo método direto (valores realizados), consolidados por mês e por exercício, complementada por leitura contábil do Balanço Patrimonial e da DRE de 2024. A interpretação considera tendência, consistência e evolução incremental da capacidade operacional.

1. Visão Geral dos Resultados Históricos

A série histórica evidencia quatro fases distintas: (i) forte geração de caixa em 2022; (ii) choque de receitas e déficit estrutural em 2023; (iii) estabilização com redução relevante do déficit em 2024; e (iv) retomada de entradas e aproximação do equilíbrio operacional em 2025.

1.1 Evolução do saldo final de caixa acumulado

Exercício	Saldo final acumulado (R\$)
2022	639.273,14
2023	-368.892,87
2024	-135.890,19
2025 (junho)	-67.351,54

Leitura técnica: 2023 marca o ponto mais crítico da série. Em 2024 o déficit reduz de R\$ -368.892,87 para R\$ -135.890,19, melhora de R\$ 233.002,68. No 1º semestre de 2025 o déficit volta a reduzir para R\$ -67.351,54, melhora adicional de R\$ 68.538,65 em relação ao final de 2024. A sequência indica recuperação progressiva do caixa.

1.2 Evolução das entradas (recebimentos de vendas)

O comportamento das entradas apresenta redução relevante entre 2022 e 2023, estabilização em 2024 e recuperação consistente em 2025. Em 2022 as entradas variaram de R\$ 1.564.135,54 a R\$ 5.036.937,78; em 2023 variaram de R\$ 710.907,45 a R\$ 1.399.178,76; em 2024 variaram de R\$ 858.364,34 a R\$ 1.557.973,72; e em 2025 (jan–jun) variaram de R\$ 1.672.927,68 a R\$ 2.063.658,77. A retomada do patamar em 2025 é o principal vetor de recuperação.

2. Análise pormenorizada por exercício

2.1 Exercício 2022 – capacidade operacional plena

Em 2022 a empresa operou em patamar elevado de entradas, com forte desempenho no primeiro semestre e desaceleração no segundo. A maior parte dos meses apresentou resultado de caixa positivo, mantendo saldo final acumulado positivo em R\$ 639.273,14.

Ainda que tenha ocorrido retração no fim do ano, a atividade demonstrou capacidade comprovada de geração de caixa quando em nível normal de receita.

2.2 Exercício 2023 – choque de receitas e deterioração do caixa

O exercício de 2023 evidencia queda abrupta do patamar de entradas, insuficiente para suportar CMV “Custo das Mercadorias Vendidas” e despesas fixas. Houve resultados mensais predominantemente negativos, levando o saldo final acumulado a R\$ - 368.892,87. O ano representa o ápice da pressão financeira, caracterizando déficit operacional estrutural no período.

2.3 Exercício 2024 – estabilização e reorganização financeira

Em 2024 observa-se estabilização da operação e redução expressiva do déficit anual. O 1º semestre foi marcado por instabilidade, destacando-se maio com resultado de R\$ - 821.541,61. Importante registrar que essa redução significativa no nível de atividade não decorreu apenas de fatores operacionais ordinários, mas foi fortemente influenciada pela **catástrofe climática que assolou o Estado do Rio Grande do Sul** naquele período, ocasionando interrupções temporárias nas atividades da empresa. Soma-se a esse cenário a explosão de um dos postos de combustível pertencentes ao grupo, evento extraordinário que impactou diretamente a capacidade operacional e o desempenho financeiro do mês, refletindo-se de forma imediata nos resultados do 1º semestre.”

No 2º semestre houve recomposição parcial do caixa com meses positivos (julho, agosto, novembro e dezembro). O saldo final anual reduziu para R\$ -135.890,19, indicando reorganização e disciplina de caixa em evolução.

2.4 Exercício 2025 (jan–jun) – retomada e aproximação do equilíbrio

O 1º semestre de 2025 apresenta retomada sólida das entradas, com manutenção em patamar superior ao biênio 2023–2024. Os resultados mensais passaram a oscilar próximos ao ponto de equilíbrio, com dois meses positivos (janeiro e abril) e déficits moderados nos demais meses. O saldo final do semestre é de R\$ -67.351,54, indicando continuidade da recomposição do caixa.

3. Estrutura contábil de 2024 (base patrimonial e de resultado)

3.1 Capital de giro e curto prazo

No Balanço Patrimonial de 2024, o Ativo Circulante totaliza R\$ 4.648.835,17 enquanto o Passivo Circulante soma R\$ 10.152.080,06. O passivo circulante excede o ativo circulante em R\$ 5.503.244,89, evidenciando capital de giro negativo e necessidade permanente de disciplina financeira e de giro eficiente do caixa.

3.2 Solvência patrimonial

O Patrimônio Líquido permanece negativo em 2024, refletindo déficits acumulados em exercícios anteriores, sobretudo 2023. A recuperação patrimonial depende da manutenção do ganho operacional observado em 2024–2025, com geração de resultados positivos de forma contínua.

3.3 Demonstração de resultado do exercício

A DRE de 2024 registra Receita Líquida de R\$ 14.239.531,66, Lucro Bruto de R\$ 2.190.395,54 e Despesas Operacionais de R\$ 2.317.853,98, resultando em prejuízo de R\$ -136.192,78. O prejuízo é residual frente ao volume de receita, indicando que ajustes incrementais em custos e despesas podem reverter a operação para lucro.

4. Linha de recuperação de longo prazo – evidências objetivas

A linha de recuperação é sustentada por quatro evidências extraídas dos dados históricos:

- 1) Recuperação do patamar de entradas em 2025, elevando o motor operacional do negócio.
- 2) Redução sequencial do déficit acumulado: de R\$ -368.892,87 (2023) para R\$ -135.890,19 (2024) e para R\$ -67.351,54 (junho/2025).
- 3) Aproximação ao ponto de equilíbrio operacional em 2025, com resultados mensais próximos de zero.
- 4) Resultado contábil de 2024 com prejuízo de baixa magnitude frente às receitas, favorecendo reversão com planejamento de custos.

5. Tabelas Consolidadas do Fluxo de Caixa Realizado

5.1 Entradas (recebimentos) realizados por mês

Ano	Mês	Entradas (R\$)
2022	Jan	4.334.134,88
2022	Fev	4.162.787,61
2022	Mar	5.036.937,78
2022	Abr	4.072.054,55
2022	Mai	3.973.151,56
2022	Jun	3.519.413,94
2022	Jul	3.577.060,87
2022	Ago	3.749.420,60
2022	Set	2.582.709,85
2022	Out	2.185.336,47
2022	Nov	1.564.135,54
2022	Dez	1.765.870,37
2023	Jan	1.334.734,47
2023	Fev	1.085.070,91
2023	Mar	1.282.001,26
2023	Abr	865.044,78
2023	Mai	864.424,39
2023	Jun	746.895,68
2023	Jul	730.803,57
2023	Ago	710.907,45
2023	Set	934.302,72
2023	Out	930.246,88
2023	Nov	1.040.091,90
2023	Dez	1.399.178,76
2024	Jan	1.094.976,94
2024	Fev	1.058.002,85

2024	Mar	976.568,20
2024	Abr	1.084.105,42
2024	Mai	858.364,34
2024	Jun	1.461.310,31
2024	Jul	1.327.081,61
2024	Ago	1.495.467,26
2024	Set	926.085,25
2024	Out	955.204,02
2024	Nov	1.445.380,17
2024	Dez	1.557.973,72
2025	Jan	1.694.137,01
2025	Fev	1.672.927,68
2025	Mar	1.819.673,15
2025	Abr	2.048.560,74
2025	Mai	2.063.658,77
2025	Jun	1.872.039,36

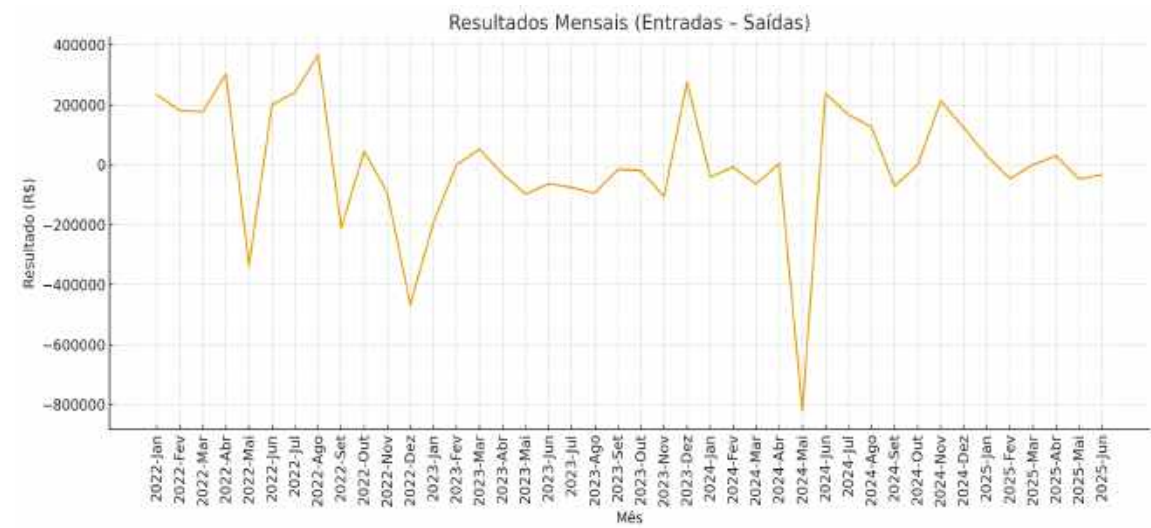
5.2 Resultados mensais (Entradas – Saídas) e saldo final

Ano	Mês	Resultado (R\$)	Saldo final (R\$)
2022	Jan	233.501,36	233.501,36
2022	Fev	180.613,59	414.114,95
2022	Mar	176.742,98	590.857,93
2022	Abr	303.348,67	894.206,60
2022	Mai	-336.725,73	557.480,87
2022	Jun	199.557,50	757.038,37
2022	Jul	241.519,01	998.557,38
2022	Ago	366.594,99	1.365.152,37
2022	Set	-210.337,58	1.154.814,79
2022	Out	45.662,74	1.200.477,53

2022	Nov	-94.191,48	1.106.286,05
2022	Dez	-467.012,91	639.273,14
2023	Jan	-193.357,17	-193.357,17
2023	Fev	-552,55	-193.909,72
2023	Mar	51.286,81	-142.622,91
2023	Abr	-30.043,59	-172.666,50
2023	Mai	-98.152,45	-270.818,95
2023	Jun	-63.488,54	-334.307,49
2023	Jul	-76.280,71	-410.588,20
2023	Ago	-94.361,66	-504.949,86
2023	Set	-15.536,24	-520.486,10
2023	Out	-19.035,53	-539.521,63
2023	Nov	-105.864,31	-645.385,94
2023	Dez	276.493,07	-368.892,87
2024	Jan	-39.775,67	-39.775,67
2024	Fev	-8.445,94	-48.221,61
2024	Mar	-64.065,97	-112.287,58
2024	Abr	4.073,14	-108.214,44
2024	Mai	-821.541,61	-929.756,05
2024	Jun	237.620,51	-692.135,54
2024	Jul	166.439,02	-525.696,52
2024	Ago	126.097,07	-399.599,45
2024	Set	-71.342,54	-470.941,99
2024	Out	-1.118,56	-472.060,55
2024	Nov	212.596,58	-259.463,97
2024	Dez	123.573,78	-135.890,19
2025	Jan	29.984,98	29.984,98
2025	Fev	-46.121,84	-16.136,86
2025	Mar	-295,26	-16.432,12
2025	Abr	29.788,00	13.355,88



2025	Mai	-47.395,42	-34.039,54
2025	Jun	-33.312,00	-67.351,54



6. Indicadores Financeiros

A análise dos indicadores financeiros apresentada a seguir foi desenvolvida com base no Balanço Patrimonial e na Demonstração do Resultado do Exercício de 2024 fornecidos pela empresa. Os dados foram tratados e organizados para avaliar o comportamento da liquidez, das margens, da estrutura de endividamento e da rentabilidade ao longo do período analisado.

A partir desses demonstrativos, foram calculados os principais índices de desempenho, permitindo identificar como a empresa encerrou o exercício em termos de capacidade de pagamento, eficiência operacional e retorno sobre seus ativos. Os resultados refletem diretamente a realidade econômico-financeira da empresa em 2024 e servem de base para as análises complementares do laudo.

6.1. Indicadores de Liquidez

Liquidez Corrente

Fórmula: Ativo Circulante / Passivo Circulante

- Ativo Circulante: **R\$ 4.648.835,17**
- Passivo Circulante: **R\$ 10.152.080,06**

$$\text{Liquidez Corrente} = 4.648.835,17 \div 10.152.080,06 = 0,46$$

A cada R\$ 1,00 de dívida de curto prazo, a empresa possui apenas **R\$ 0,46** em ativos de curto prazo.

Indica **insuficiência de capital de giro** no encerramento de 2024.

Liquidez Seca

Fórmula: (Ativo Circulante – Estoques) / Passivo Circulante

- Ativo Circulante (2024): **R\$ 4.648.835,17**
- Estoques: **R\$ 397.003,15**
- Passivo Circulante: **R\$ 10.152.080,06**

$$\text{Liquidez Seca} = (4.648.835,17 - 397.003,15) \div 10.152.080,06$$

$$\text{Liquidez Seca} = 0,41$$

Sem depender dos estoques, a empresa cobre **41%** de suas dívidas de curto prazo.

Liquidez Imediata

Fórmula: Disponibilidades / Passivo Circulante

- Disponibilidades: **R\$ 31.501,45**
- Passivo Circulante: **R\$ 10.152.080,06**

$$\text{Liquidez Imediata} = 31.501,45 \div 10.152.080,06 = 0,003$$

A empresa possuía caixa suficiente para cobrir apenas **0,3%** das obrigações imediatas.

6.2 Indicadores de Endividamento e Solvência

Participação de Capitais de Terceiros

Fórmula: Passivo Total / Patrimônio Líquido

O PL da empresa em 2024 é **NEGATIVO**, conforme Balanço.

- Isso torna o índice tecnicamente **infinito**, indicando endividamento severo.
- Mostra que **os credores financiam integralmente a operação**, com insuficiência de capital próprio.

Composição do Endividamento

Fórmula: Passivo Circulante / Passivo Total

- Passivo Circulante: **R\$ 10.152.080,06**
- Passivo Total: **R\$ 9.650.972,77** (Balanço — mesmo valor do ativo)

Índice = $10.152.080,06 \div 9.650.972,77 = 105\%$

Mostra que **praticamente 100% das dívidas são de curto prazo**, e ainda supera o total do ativo.

Reforça pressão de liquidez elevada.

6.3 Indicadores de Resultado

- Receita Líquida: **R\$ 14.239.531,66**
- Lucro Bruto: **R\$ 2.190.395,54**
- Resultado Líquido (Prejuízo): **R\$ -136.192,78**

Margem Bruta

Fórmula: Lucro Bruto / Receita Líquida

$$= 2.190.395,54 \div 14.239.531,66$$

$$= \mathbf{15,38\%}$$

A cada R\$ 100 vendidos, a empresa retém **R\$ 15,38** para pagar despesas operacionais.

Margem Operacional

Fórmula: EBIT / Receita Líquida

- EBIT (Resultado Antes dos Juros e Impostos): **R\$ -127.458,44**

$$\text{Margem Operacional} = -127.458,44 \div 14.239.531,66 = \mathbf{-0,89\%}$$

Operação praticamente no equilíbrio, mas ainda levemente negativa.

Margem Líquida

Fórmula: Lucro Líquido / Receita Líquida

$$= -136.192,78 \div 14.239.531,66$$

$$= \mathbf{-0,95\%}$$

Apesar do grande volume de vendas, o lucro final ficou **ligeiramente negativo**, próximo de zero.

6.4 Indicadores de Eficiência e Rentabilidade de Ativos

ROA – Retorno sobre Ativos

Fórmula: Lucro Líquido / Ativo Total

- Lucro Líquido: **-136.192,78**
- Ativo Total: **R\$ 9.650.972,77**

$$\text{ROA} = -136.192,78 \div 9.650.972,77 = \mathbf{-1,41\%}$$

Retorno sobre os ativos levemente negativo, porém próximo de zero — coerente com a operação quase equilibrada de 2024.

Giro do Ativo

Fórmula: Receita Líquida / Ativo Total

$$= 14.239.531,66 \div 9.650.972,77$$

$$= \mathbf{1,47}$$

Cada R\$ 1,00 investido em ativos gera R\$ **1,47** em vendas por ano.

É um giro alto, típico do ramo de combustíveis, e indica atividade volumosa.

Análise Técnica dos Indicadores

Com base nos índices apurados:

Pontos Críticos (2024):

- Liquidez extremamente baixa (corrente 0,46; imediata 0,003).
- Endividamento concentrado no curto prazo.
- Patrimônio Líquido negativo.
- Margens apertadas por conta de eventos extraordinários (enchentes e explosão de unidade).

Pontos Positivos:

- Margem bruta de 15,38% é adequada ao setor.
- Margem líquida próxima de zero indica que a empresa está **quase no equilíbrio**.
- ROA negativo muito baixo, apontando que **a operação está perto de virar para o positivo**.
- Giro do ativo é forte (1,47), mostrando que a empresa **vende muito em relação ao tamanho do ativo**.

Os indicadores revelam uma empresa pressionada por liquidez e eventos extraordinários em 2024, mas com **estrutura operacional ativa**, grande volume de vendas e **resultados muito próximos do ponto de equilíbrio**, o que favorece a reversão da rentabilidade — especialmente considerando a retomada observada no início de 2025.

7. Conclusão técnica

A série histórica demonstra que, em 2022, a empresa operou com forte geração de caixa e em patamar elevado de receita, evidenciando plena capacidade operacional quando o nível de atividade se mantém dentro de seu comportamento normal de mercado. Em 2023, entretanto, registrou-se uma queda abrupta nas entradas, comprometendo a absorção dos custos diretos (CMV) e das despesas fixas, resultando em déficit operacional estrutural e pressionando a liquidez.

O exercício de 2024 marca o início de um processo sólido de estabilização. Apesar da instabilidade do primeiro semestre influenciada pela catástrofe climática que atingiu o Estado do Rio Grande do Sul e pela explosão de um dos postos de combustível pertencentes ao grupo, eventos extraordinários que afetaram temporariamente o desempenho operacional o ano apresentou forte redução do déficit anual e reorganização financeira consistente.

No 1º semestre de 2025, observa-se a consolidação dessa trajetória positiva, com retomada significativa do faturamento, disciplina na utilização do caixa e aproximação concreta do ponto de equilíbrio mensal. A redução adicional do déficit acumulado

demonstra que a empresa evolui de forma contínua rumo ao restabelecimento de sua capacidade de geração de caixa.

Este conjunto de informações mostra que a empresa apresenta linha clara e objetiva de recuperação econômico-financeira de longo prazo, sustentada por três pilares centrais:

1. Retomada e crescimento do faturamento, evidenciada pelo aumento das entradas mensais ao longo de 2025;
2. Recomposição gradual e consistente do caixa, com redução sucessiva dos déficits dos exercícios anteriores;
3. Base patrimonial capaz de suportar a continuidade das operações, amparada pela valoração de ativos imobilizados e demais bens, conforme laudos avaliativos acostados ao presente laudo e pela análise contábil detalhada do imobilizado, que demonstram a existência de ativos suficientes e economicamente relevantes para amparar as projeções e assegurar a manutenção da atividade.

Além disso, destaca-se que as projeções econômico-financeiras apresentadas estão fundamentadas na evolução real das receitas e na capacidade demonstrada pela empresa de recompor margens, reforçando que existe capacidade de geração futura de caixa, patamar de faturamento crescente e base de ativos suficientes, conforme documentos técnicos anexos, para garantir a execução e o cumprimento das obrigações assumidas no plano já apresentado no processo.

Assim, os dados analisados suportam tecnicamente a conclusão de que a empresa possui viabilidade operacional e financeira, com condições objetivas, sustentáveis e comprovadas de evolução contínua, retorno ao equilíbrio operacional e plena capacidade de cumprir as projeções apresentadas.

8. Nota Técnica sobre as Projeções Financeiras

As projeções apresentadas neste laudo foram elaboradas com base exclusiva nas planilhas de fluxo de caixa fornecidas pela empresa e por sua Contabilidade, abrangendo os períodos de 2022, 2023, 2024 e 1º semestre de 2025. Todos os valores utilizados refletem dados realizados constantes nos documentos enviados, sem qualquer ajuste externo, estimativa independente ou suposição não suportada pelos registros operacionais e contábeis da empresa. Assim, as análises, tendências e interpretações aqui apresentadas representam leitura técnica diretamente fundamentada nas informações oficiais disponibilizadas.

9. Anexos

- Laudo Técnico Avaliação dos Imóveis em nome da empresa.
- Laudo Pericial Contábil de Estimativa de Valor de Realização do Ativo Imobilizado
- Planilhas de Fluxo de Caixa Previsto e Realizado (2022-2025)
- Balanço e DRE exercício 2024



Anderson Pinheiro
Perito | CANAJAP 01224/2025

Especialista Contabilidade, Perícia, Auditoria e Perícia Criminal.

Canoas, 22 de novembro de 2025

Laudo Pericial Contábil de Estimativa de Valor de Realização do Ativo Imobilizado Posto de Combustíveis Orel

Contratante: CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
CNPJ: 01.367.677/0001-25

1. Introdução ao Objeto da Perícia

O presente laudo pericial contábil foi elaborado com a finalidade de analisar o ativo imobilizado da empresa CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, posto revendedor de combustíveis, inscrita no CNPJ sob nº 01.367.677/0001-25, a partir de seus demonstrativos contábeis e das informações complementares fornecidas pela administração.

O objeto central deste trabalho é identificar os bens que compõem o ativo imobilizado e estimar para esse conjunto de ativos o valor de realização considerando as condições típicas de venda sob pressão, com redução do poder de barganha da devedora e necessidade de geração rápida de numerário para satisfação de credores.

Trata-se, portanto, de um laudo de natureza patrimonial, voltado à aferição do potencial de conversão do patrimônio imobilizado do posto de combustíveis em recursos financeiros. A abordagem adotada afasta a leitura puramente contábil dos valores históricos e depreciados e busca aproximar esses saldos da realidade de mercado em situação de liquidação.

Ressalte-se que o presente laudo não tem por finalidade reavaliar a viabilidade econômico-financeira da Recuperanda, já analisada no âmbito do Laudo de Constatação Prévia e do Plano de Recuperação Judicial, mas sim complementar aquele diagnóstico mediante a quantificação do valor realizável do ativo imobilizado a partir de critérios de liquidação e de deságio distintos daqueles utilizados em avaliações orientadas à continuidade da atividade empresarial.

1.1 Documento e informações adicionais

Para a elaboração do presente laudo de avaliação do ativo imobilizado tomamos como base além do balancete e do Balanço Patrimonial da Requerente na data-base de referência, a documentação já constante dos autos da recuperação judicial. Em especial, foram considerados:

- o Laudo de Constatação Prévia elaborado pela Administradora Judicial Sentinela, que examinou o atendimento aos requisitos dos arts. 48 e 51 da Lei 11.101/2005 e apresentou análise sintética do Balanço Patrimonial, do fluxo de caixa e dos indicadores de liquidez, endividamento e rentabilidade da empresa; e
- o Plano de Recuperação Judicial apresentado pela Recuperanda, no qual se encontram descritos o histórico da crise, os principais eventos que impactaram a atividade de revenda de combustíveis e as

estimativas de valor de mercado de determinados imóveis relevantes, embasadas em laudos de avaliação anexados ao processo.

Além dos demonstrativos contábeis e dos laudos de avaliação de imóveis elaborados por engenheiros, este trabalho também considerou a documentação produzida no âmbito da recuperação judicial, em especial: (i) o Relatório da Fase Administrativa de Verificação de Créditos, elaborado pela Sentinela Administradora Judicial, no qual são examinadas as divergências apresentadas pelos credores, com inclusão, retificação, exclusão e reclassificação de créditos nas diversas classes previstas na Lei 11.101/2005; e (ii) o Edital da Relação de Credores da Administradora Judicial e de Aviso de Recebimento do Plano de Recuperação Judicial, que consolida, em quadro sintético, os valores finais dos créditos sujeitos ao processo recuperacional, por classe de credor.

- documento Evento 98 - EDITAL4 do processo nº 5018587-92.2025.8.21.0019
- documento Evento 98 - ANEXO3 do processo nº 5018587-92.2025.8.21.0019

Esses documentos são utilizados, neste trabalho, como fontes de contexto e de referência para os valores contábeis e de mercado já expostos perante o Juízo, sem prejuízo da autonomia metodológica desta perícia, cujo objeto específico é a determinação do valor de realização, em cenário de liquidação forçada, dos bens integrantes do ativo imobilizado da empresa, com aplicação de deságios compatíveis com a prática de mercado em leilões judiciais e extrajudiciais.

2. Metodologia Aplicada

A metodologia utilizada neste trabalho foi estruturada em etapas encadeadas, com o propósito de assegurar coerência lógica entre os registros contábeis e as estimativas de valor realizável.

Em primeiro lugar, procedemos à identificação do ativo imobilizado a partir do balancete e do Balanço Patrimonial da empresa na data-base de Junho de 2025, segregando os bens por grupos representativos, tais como: imóveis e terrenos para venda, benfeitorias, instalações, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, equipamentos de informática, veículos, imobilizações em andamento e construções em andamento. Paralelamente, foram considerados imóveis adicionais não contabilizados, informados pela administração, desde que amparados por documentação idônea de propriedade, os quais foram incluídos como ativos passíveis de penhora e alienação.

Em seguida, realizamos uma classificação dos bens, distinguindo aqueles que, na prática de mercado, se prestam à alienação isolada ou em lotes, de forma independente, daqueles que, por sua natureza, não são usualmente comercializados separadamente, como é o caso das benfeitorias e das construções em andamento vinculadas à operação do posto. Esses últimos não foram considerados como bens autônomos para fins de penhora e liquidação, uma vez que seu valor econômico tende a ser absorvido no valor global do imóvel ao qual se incorporam.

Na sequência, para o conjunto de bens considerados efetivamente penhoráveis, adotei o valor contábil líquido como ponto de partida (custo de aquisição menos depreciação acumulada), ajustado, quando necessário, por referências de mercado específicas (por exemplo, valores de imóveis, Tabela FIPE para veículos, parâmetros de mercado para equipamentos e instalações). Sobre essa base, foram estabelecidos percentuais

fixos de deságio por grupo de imobilizado, expressos em termos percentuais, de modo a refletir a redução esperada de valor em vendas de liquidação forçada, típicas de processos falimentares e execuções de massa.

Por fim, consolidamos esses dados em planilha específica, na qual constam, para cada conta de imobilizado e para cada grupo de bens: o valor contábil bruto, a depreciação acumulada, o valor líquido contábil, a indicação de inclusão ou exclusão para fins de penhora, o deságio fixo adotado e o valor de realização estimado em cenário de liquidação forçada. Essa planilha integra a fundamentação numérica deste laudo e permite a reprodução integral dos cálculos.

3. Análise dos Ativos Imobilizados

Ao proceder à leitura técnica do ativo imobilizado ressaltamos que a empresa analisada é um posto revendedor de combustíveis, atividade que possui características patrimoniais muito específicas, com forte concentração de investimentos em instalações operacionais, tanques, bombas, sistemas de abastecimento, estrutura de pista, loja de conveniência e, em alguns casos, ativos vinculados a sistemas de GNV.

Inicialmente, foi realizada a identificação e classificação de todos os bens do ativo imobilizado constantes do balancete, bem como dos imóveis adicionais informados pela administração e não contabilizados, mas comprovados por documentação de propriedade. Dentre os itens registrados no imobilizado, foram selecionados apenas aqueles que, na prática de mercado, se prestam à penhora e alienação isolada ou em lotes, com potencial de atrair compradores externos ao atual estabelecimento. Por outro lado, benfeitorias e construções em andamento, inclusive aquelas vinculadas a projetos de GNV, não foram tratadas como ativos penhoráveis de forma autônoma, por não representarem, em regra, bens negociados separadamente do imóvel ou da unidade operacional. Nesses casos, o valor econômico dessas benfeitorias é absorvido na avaliação global do imóvel ao qual se incorporam, e não como linha própria de liquidação. (tabela 01)

Tabela 01

Conta Contábil	Descrição	Grupo	Valor Contábil	Depreciação Acum.	Valor Contábil	% Deságio	Valor Realizado estimado
1.2.2.02.01.001	Terrenos para venda	Imóveis/Terrenos para venda	R\$ 1.660.000,00	R\$ -	R\$ 1.660.000,00	30%	R\$ 1.162.000,00
1.2.3.01.01.001	Benfeitorias	Benfeitorias	R\$ 105.530,13	R\$ 101.729,96	R\$ 3.800,15	0%	R\$ -
1.2.3.01.01.002	Móveis e utensílios	Móveis e utensílios	R\$ 211.385,87	R\$ 183.551,21	R\$ 27.834,66	70%	R\$ 6.350,40
1.2.3.01.01.003	Equipamentos de informática	Equipamentos de informática	R\$ 137.070,40	R\$ 137.070,40	R\$ -	80%	R\$ -
1.2.3.01.01.004	Instalações	Instalações	R\$ 395.103,97	R\$ 287.328,42	R\$ 107.775,55	60%	R\$ 43.110,22
1.2.3.01.01.005	Máquinas e equipamentos	Máquinas e equipamentos	R\$ 883.745,72	R\$ 603.334,84	R\$ 280.410,88	30%	R\$ 140.205,44
1.2.3.01.01.007	Veículos	Veículos	R\$ 531.818,44	R\$ 531.818,44	R\$ -	35%	R\$ -
1.2.3.01.01.009	Imobilizações em andamento	Imobilizações em andamento	R\$ 1.893.000,00	R\$ -	R\$ 1.893.000,00	0%	R\$ -
1.2.3.01.01.010	Construções em andamento GNV	Construções em andamento	R\$ 62.192,00	R\$ -	R\$ 62.192,00	0%	R\$ -
EXTRA	Imóveis não contabilizados (off-book)	Imóveis/Terrenos para venda	R\$ 500.000,00	R\$ -	R\$ 500.000,00	30%	R\$ 350.000,00
Valor Total passível de execução forçada							R\$ 1.703.000,00

Tendo em vista a natureza operacional de um posto de combustíveis, parte relevante do ativo imobilizado corresponde a instalações como bombas, ilhas de abastecimento, coberturas, tubulações, tanques enterrados, sistemas de contenção ambiental, estruturas da pista, iluminação, bem como equipamentos de apoio e mobiliário da loja de conveniência. Esses ativos, apesar de essenciais à operação, tendem a apresentar liquidez restrita quando analisados de forma isolada, pois normalmente interessam a compradores que pretendem manter ou implantar atividade semelhante naquela mesma localização. Em cenário de falência e liquidação, em que o tempo é reduzido, o poder de negociação da devedora é limitado e há, ainda, riscos

ambientais e regulatórios associados à atividade de combustíveis, o valor de realização desses bens se afasta significativamente do custo de aquisição ou mesmo de valores de mercado em operações voluntárias.

Diante desse contexto optamos pela adoção de percentuais fixos de deságio por grupo de imobilizado, aplicáveis de forma padronizada, com o objetivo de traduzir a realidade de liquidação forçada de um posto de combustíveis em parâmetros numéricos claros e reproduzíveis. A definição desses deságios decorreu da conjugação entre a experiência prática observada em leilões judiciais e extrajudiciais de ativos de postos, avaliações produzidas em processos de falência e recuperação e as características de liquidez, obsolescência, especificidade técnica e reaproveitamento de cada classe de bem. *(Tabela 02)*

Tabela 02

Grupo de bens	Base Referencial	% de Deságio	Faixa de deságio Máxima
Imóveis/Terrenos para venda	Valor de mercado / laudo imobiliário	20%	35%
Máquinas e equipamentos	Valor de reposição ou mercado secundário	40%	60%
Veículos	Tabela FIPE / valor de mercado	25%	40%
Instalações	Custo de reposição depreciado / valor residual	50%	70%
Móveis e utensílios	Custo histórico / valor residual de uso	60%	80%
Equipamentos de informática	Custo histórico / valor residual (sucata)	70%	90%

No caso dos imóveis e terrenos destinados à operação ou à venda, incluindo os imóveis não contabilizados, mas devidamente evidenciados por suas matrículas e documentos de propriedade, tomou-se como referência o valor de mercado estimado a partir de fontes locais e comparáveis, ao qual se aplicou deságio fixo de trinta por cento. Em cenário de liquidação de um posto de combustíveis, o imóvel costuma carregar, além de seu valor locacional, o passivo implícito de eventuais obrigações ambientais, adequações exigidas por órgãos reguladores e necessidade de regularizações junto à ANP, prefeituras e demais entes. Essas variáveis justificam uma redução relevante em relação ao valor teórico de mercado, de modo que o deságio de trinta por cento representa estimativa prudencial do comportamento da arrematação em leilão, sem configurar preço vil, mas refletindo a perda de valor típica de vendas sob pressão.

As máquinas e equipamentos, compreendendo equipamentos de abastecimento, máquinas específicas de apoio à operação e itens correlatos, foram avaliados com deságio fixo de cinquenta por cento. Em um posto de combustíveis, boa parte desses equipamentos é adaptada à infraestrutura do próprio estabelecimento, depende de licenças e certificações específicas e sofre forte influência de normas ambientais e técnicas. Uma vez destacados do contexto original, tais equipamentos enfrentam mercado secundário limitado, custos relevantes de desmontagem, transporte e reinstalação e, muitas vezes, exigem atualização ou adequação tecnológica para se manterem em conformidade com a legislação vigente.

Os veículos eventualmente existentes no imobilizado, quando utilizados na logística de apoio à operação (por exemplo, veículos administrativos ou de pequeno transporte), foram tratados a partir de valores de mercado obtidos em referência pública, com aplicação de deságio fixo de trinta e cinco por cento. Em leilões vinculados a empresas em dificuldades financeiras, especialmente do setor de combustíveis, os potenciais compradores consideram não apenas o estado físico do veículo, mas também o risco de passivos ocultos, pendências de manutenção e histórico de uso intensivo. A prática mostra que as arrematações se dão abaixo dos patamares usuais de revenda no varejo, motivo pelo qual o deságio de trinta e cinco por cento, neste contexto, traduz um nível razoável de redução esperada.

As instalações específicas do posto, como coberturas das bombas, sistemas de iluminação da pista, estrutura metálica, sistemas de drenagem e outras melhorias fixas, foram avaliadas com deságio fixo de sessenta por cento, justamente porque, na grande maioria dos casos, não há liquidez relevante dessas instalações fora do conjunto do imóvel e da operação. O eventual comprador, ao adquirir o imóvel para mantendo a atividade, negociará o “pacote” já descontando o desgaste, o custo de adequação às normas ambientais mais recentes e o risco de ter de substituir parte da infraestrutura. Entender que apenas cerca de quarenta por cento do valor de referência dessas instalações seria recuperável em liquidação forçada é compatível com a realidade desse segmento.

Os móveis e utensílios, incluindo mobiliário da loja de conveniência, balcões, prateleiras, cadeiras, expositores e demais itens de apoio, foram tratados com deságio fixo de setenta por cento, em face da baixíssima liquidez que apresentam quando o ponto comercial é encerrado. Em leilões de massa falida de postos de combustíveis, esses bens raramente são objeto de disputa significativa; costumam ser vendidos em lotes, com valor unitário reduzido, muitas vezes apenas atraentes para pequenos comerciantes ou sucateiros. Por isso, considerar que apenas trinta por cento do valor residual teria chance de realização é uma postura prudencial e alinhada com o observado na prática.

No grupo de equipamentos de informática, abrangendo computadores, impressoras, sistemas de automação de bombas, PDVs da loja de conveniência e periféricos, foi adotado deságio fixo de oitenta por cento. Sob a ótica de um posto de combustíveis, esses equipamentos têm ciclo de vida curto, são rapidamente substituídos por versões mais modernas e, em contexto de liquidação, dificilmente atraem propostas significativas, sobretudo porque muitos sistemas de automação são específicos do layout e da rede de postos a que pertencem. A fixação de um valor realizável correspondente a apenas vinte por cento do valor residual, portanto, espelha o fato de que, na prática, esses bens se aproximam de valor de sucata quando alienados fora de um projeto de continuidade operacional.

Todos esses percentuais foram aplicados de forma sistemática na planilha de imobilizado que acompanha o presente laudo, na qual se encontram, para cada bem ou grupo de bens, o código contábil, a descrição, o valor contábil bruto, a depreciação acumulada, o valor líquido contábil, a indicação de inclusão ou exclusão para fins de penhora, o deságio fixo adotado e o valor de realização estimado em cenário de execução forçada. Essa planilha reflete, de maneira numérica e detalhada, a tradução do patrimônio imobilizado do posto de combustíveis para um cenário de liquidação realista, permitindo que o Juízo e os assistentes técnicos repliquem os cálculos e testem, se desejarem, cenários alternativos de deságio.

4. Referência de avaliação de imóveis elaboradas por engenheiros

No que se refere aos imóveis integrantes do patrimônio da empresa, registro que constam nos autos laudos de avaliação elaborados por engenheiros, especificamente voltados à determinação do valor de mercado de dois imóveis relevantes utilizados na atividade de posto de combustíveis. Tais laudos, elaborados em novembro de 2025, aplicam metodologia própria da engenharia de avaliações, na qual o valor do imóvel (VI) é obtido a partir da soma entre o valor do terreno (VT) e o valor das edificações e benfeitorias (VB), multiplicada por um fator de comercialização (FC) que reflete as características intrínsecas e extrínsecas dos bens, conforme a fórmula $VI = (VT + VB) \times FC$.

De acordo com o laudo de avaliação do Imóvel 1 (posto localizado em [identificar endereço/matricula]), após o desenvolvimento do procedimento avaliatório e aplicação do fator de comercialização, o valor de

mercado do imóvel, em novembro de 2025, foi fixado em R\$ 3.555.000,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil reais). Já o laudo de avaliação do Imóvel 2 (posto localizado em [identificar endereço/matricula]) apurou, pelo mesmo critério metodológico, valor de mercado de R\$ 3.140.000,00 (três milhões, cento e quarenta mil reais), igualmente na data-base de novembro de 2025. Esses valores são aqui adotados como referência de valor de mercado em condições normais de negociação, não cabendo a esta perícia contábil revisitar premissas construtivas ou critérios de engenharia, mas sim utilizar os resultados como base para a estimativa de valor de realização em cenário de execução forçada.

5. Passivos reconhecidos judicialmente e não refletidos integralmente na contabilidade.

A leitura conjugada do Relatório da Fase Administrativa de Verificação de Créditos com o Edital da Relação de Credores evidencia que o passivo efetivo da empresa é significativamente superior àquele retratado nas demonstrações contábeis utilizadas como base para a avaliação do ativo imobilizado. No Relatório de Verificação, a Administradora Judicial descreve, caso a caso, as divergências apresentadas por credores trabalhistas, bancários e fornecedores, apontando diversos créditos que não haviam sido originalmente relacionados pela devedora ou que estavam lançados em valores inferiores, o que levou à inclusão ou retificação de montantes relevantes, notadamente a título de honorários sucumbenciais, acordos trabalhistas e execuções cíveis.

Em vários trechos do Relatório, a Administradora Judicial registra expressamente situações em que o crédito foi incluído por não constar na relação inicial ou retificado após confronto com os processos judiciais de origem, a exemplo de honorários advocatícios e periciais vinculados a reclamações trabalhistas, assim como execuções movidas por distribuidoras de combustíveis e instituições financeiras. Em outros casos, aponta que o crédito está “registrado no balancete do período de 01/07 a 31/07/2025”, o que, por contraste, permite inferir que os créditos classificados como “não relacionados” ou “incluídos” representavam obrigações ainda não refletidas integralmente nos registros contábeis na data-base analisada.

O Edital da Relação de Credores, por sua vez, sintetiza o resultado desse processo de verificação, indicando que os créditos sujeitos à recuperação judicial totalizam aproximadamente **R\$ 24,5 milhões**, assim distribuídos: cerca de R\$ 1,19 milhão em créditos trabalhistas e equiparados (Classe I), R\$ 23,12 milhões em créditos quirografários (Classe III) – nos quais se concentram instituições financeiras, distribuidoras de combustíveis, fornecedores e honorários sucumbenciais – e R\$ 200 mil em créditos de microempresas e empresas de pequeno porte (Classe IV), todos sujeitos ao plano.

Desse modo, mesmo sem alterar diretamente os cálculos do valor de realização do ativo imobilizado, tais documentos são fundamentais para a correta interpretação dos resultados desta perícia. Eles demonstram que o universo de credores a disputar o produto da eventual liquidação forçada do patrimônio é muito mais amplo do que aquele sugerido pelo Balanço Patrimonial e pelo balancete contábil, revelando a existência de passivos judicializados e extrajudiciais que não estavam, à época, completamente registrados na contabilidade.

6. Conclusão

À luz da metodologia adotada, da análise do perfil setorial do posto de combustíveis e dos percentuais de deságio aplicados a cada grupo de ativo imobilizado, concluímos que os valores contabilizados no imobilizado da empresa não podem ser tomados como equivalentes ao montante efetivamente realizável. A conversão dos saldos contábeis em valores de liquidação, com base em parâmetros compatíveis com vendas em leilões judiciais e extrajudiciais, resultou em redução substancial do patrimônio utilizável para satisfação de credores.

Considerados apenas os bens classificados como passíveis de penhora comprovados, o valor total passível de execução forçada, **apurado neste laudo a partir do ativo imobilizado da empresa, perfaz o montante de R\$ 1.703.666,06** (um milhão, setecentos e três mil, seiscentos e sessenta e seis reais e seis centavos). Esse valor corresponde à soma dos valores de realização estimados, após aplicação dos deságios fixos por grupo de bem, tal como demonstrado na planilha analítica de imobilizado que acompanha este laudo.

No âmbito imobiliário, dois bens relevantes foram objeto de avaliação específica por engenheiros habilitados, que apuraram, em novembro de 2025, valores de mercado de R\$ 3.555.000,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil reais) para o primeiro imóvel e de R\$ 3.140.000,00 (três milhões, cento e quarenta mil reais) para o segundo. Esses valores somam-se, para fins desta perícia, os montantes antes considerados com base apenas em registros contábeis, corrigindo a base de cálculo do componente imobiliário do ativo penhorável.

Já os relatórios de verificação de créditos e o edital de relação de credores da recuperação judicial demonstram que os créditos sujeitos ao processo, somando passivos trabalhistas, quirografários, honorários sucumbenciais, dívidas com instituições financeiras, distribuidoras de combustíveis, fornecedores e microempresas, alcançam ordem de grandeza de R\$ 24,5 milhões. Em outras palavras, o passivo reconhecido em sede judicial supera em muito o que se observa na contabilidade e é várias vezes superior ao valor máximo estimado de realização do ativo imobilizado em execução forçada.

Quando comparamos o patrimônio realizável de aproximadamente R\$ 4,88 milhões e um passivo judicializado em torno de R\$ 24,5 milhões revela um hiato superior a R\$ 19,6 milhões, evidenciando que, mesmo na hipótese extrema de alienação integral do imobilizado avaliado nas condições mais favoráveis possíveis dentro de um cenário de liquidação forçada, o produto dessa venda seria manifestamente insuficiente para satisfazer o conjunto das obrigações da devedora. Tal descompasso confirma a existência de situação de insolvência econômico-financeira, no sentido de que o ativo realizável não suporta o passivo exigível, e reforça que qualquer expectativa de satisfação integral dos credores exclusivamente por meio da execução do ativo imobilizado é, do ponto de vista pericial, irrealista, demonstrando-se assim a importância da aprovação do plano de recuperação judicial apresentado e o seu efetivo cumprimento, de modo a permitir a recuperação da empresa.

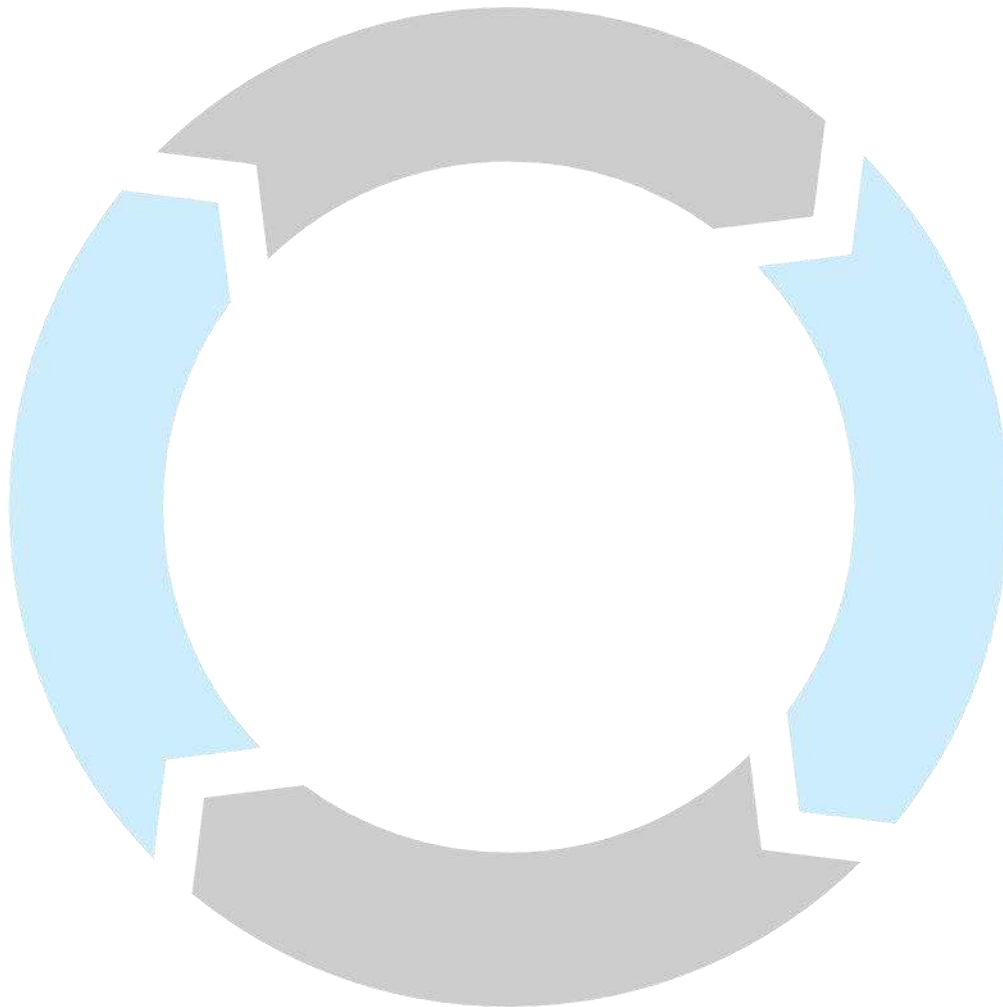
Araçatuba, 21 de novembro de 2025

Assinatura Eletrônica:

LUIZ OTAVIO CAGLIARI SANITÁ
Contador – CRC/SP 337103/0-2
CPF: 415.453.478-59

LUIZ OTAVIO CAGLIARI
SANITA:41545347859

Assinado de forma digital por LUIZ
OTAVIO CAGLIARI
SANITA:41545347859
Dados: 2025.11.25 12:36:32 -03'00'



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO



Entidade: CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA

Período da Escrituração: 01/01/2024 a 31/12/2024 CNPJ: 01.367.677/0001-25

Número de Ordem do Livro: 34

Período Selecionado: 01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024

Descrição	Nota	Saldo anterior	Saldo atual
RECEITA BRUTA OPERACIONAL		R\$ 11.923.526,66	R\$ 14.239.531,66
VENDA DE COMBUSTÍVEIS E MERCADORIAS		R\$ 11.923.526,66	R\$ 14.239.531,66
RECEITA LÍQUIDA		R\$ 11.923.526,66	R\$ 14.239.531,66
(-) CUSTOS OPERACIONAIS		R\$ (9.092.805,87)	R\$ (12.049.136,12)
(-) CUSTO DE COMBUSTÍVEIS VENDIDOS		R\$ (9.092.805,87)	R\$ (12.049.136,12)
LUCRO BRUTO		R\$ 2.830.720,79	R\$ 2.190.395,54
(-) DESPESAS OPERACIONAIS		R\$ (3.116.126,85)	R\$ (2.317.853,98)
(-) DESPESAS COMERCIAIS		R\$ (12.860,24)	R\$ (12.487,33)
(-) DESPESAS ADMINISTRATIVAS		R\$ (3.103.266,61)	R\$ (2.305.106,57)
(-) OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS		R\$ (0,00)	R\$ (260,08)
(-) RESULTADO ANTES DO JUROS E IMPOSTOS		R\$ (285.406,06)	R\$ (127.458,44)
(-) RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO		R\$ (83.486,81)	R\$ (8.734,34)
RECEITAS FINANCEIRAS		R\$ 176,11	R\$ 963,47
(-) DESPESAS FINANCEIRAS		R\$ (83.662,92)	R\$ (9.697,81)
(-) RESULTADO ANTES DO IRPJ E DA CSLL		R\$ (368.892,87)	R\$ (136.192,78)
(-) PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		R\$ (368.892,87)	R\$ (136.192,78)

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número EA.70.F1.6B.9A.04.97.05.61.44.B9.2B.0E.84.79.F4.11.44.FA.EE-3, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

Versão 10.2.2 do Visualizador

BALANÇO PATRIMONIAL



Entidade: CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA

Período da Escrituração: 01/01/2024 a 31/12/2024

CNPJ: 01.367.677/0001-25

Número de Ordem do Livro: 34

Período Selecionado: 01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
ATIVO		R\$ 9.901.371,53	R\$ 9.650.972,77
CIRCULANTE		R\$ 4.739.657,33	R\$ 4.648.835,17
DISPONIBILIDADES		R\$ 19.333,95	R\$ 31.501,45
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		R\$ 19.333,95	R\$ 31.501,45
CAIXA		R\$ 7.882,75	R\$ 4.027,96
BANCOS CONTA MOVIMENTO		R\$ 1.454,98	R\$ 20.256,06
APLICAÇÕES DE LIQUIDEZ IMEDIATA		R\$ 9.996,22	R\$ 7.217,43
DIREITOS REALIZÁVEIS A CURTO PRAZO		R\$ 4.269.697,45	R\$ 4.220.330,57
CRÉDITOS DE CURTO PRAZO		R\$ 4.269.697,45	R\$ 4.220.330,57
CLIENTES A RECEBER		R\$ 330.596,16	R\$ 409.330,42
ADIANTAMENTOS CONCEDIDOS		R\$ 16.199,47	R\$ 14.670,00
EMPRÉSTIMOS CONCEDIDOS		R\$ 523.543,90	R\$ 340.023,44
CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS A COMPENSAR		R\$ 1.888.643,82	R\$ 1.888.643,82
OUTROS CRÉDITOS A RECEBER		R\$ 1.510.714,10	R\$ 1.567.662,89
ESTOQUES		R\$ 450.625,93	R\$ 397.003,15
ESTOQUES		R\$ 450.625,93	R\$ 397.003,15
ESTOQUES - ATIVIDADE COMERCIAL		R\$ 450.625,93	R\$ 397.003,15
ATIVO NÃO CIRCULANTE		R\$ 5.161.714,20	R\$ 5.002.137,60
DIREITOS REALIZÁVEIS A LONGO PRAZO		R\$ 2.007.336,06	R\$ 2.007.336,06
CRÉDITOS DE LONGO PRAZO		R\$ 2.007.336,06	R\$ 2.007.336,06
CONSÓRCIOS		R\$ 1.967.461,35	R\$ 1.967.461,35
OUTROS CREDITOS LONGO PRAZO		R\$ 39.874,71	R\$ 39.874,71
INVESTIMENTOS		R\$ 540.000,00	R\$ 540.000,00
ATIVOS NAO CIRCULANTES MANTIDOS P/ VENDA		R\$ 540.000,00	R\$ 540.000,00
IMÓVEIS E TERRENOS PARA NEGOCIAÇÃO		R\$ 540.000,00	R\$ 540.000,00
IMOBILIZADO		R\$ 2.614.378,14	R\$ 2.454.801,54
IMOBILIZADO		R\$ 2.614.378,14	R\$ 2.454.801,54
CUSTO DE AQUISIÇÃO		R\$ 4.219.846,53	R\$ 4.219.846,53
(-) (-) DEPRECIAÇÃO ACUMULADA		R\$ (1.605.468,39)	R\$ (1.765.044,99)
INTANGÍVEL		R\$ 0,00	R\$ 0,00
INTANGÍVEL		R\$ 0,00	R\$ 0,00
FUNDOS DE COMÉRCIO		R\$ 0,00	R\$ 0,00
PASSIVO		R\$ 9.901.371,53	R\$ 9.650.972,77
CIRCULANTE		R\$ 10.266.286,04	R\$ 10.152.080,06
OBRIGAÇÕES EXIGÍVEIS A CURTO PRAZO		R\$ 10.266.286,04	R\$ 10.152.080,06
FORNECEDORES A PAGAR		R\$ 4.864.351,43	R\$ 4.763.598,44
FORNECEDORES A PAGAR		R\$ 4.864.351,43	R\$ 4.763.598,44
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS A PAGAR		R\$ 3.810.371,06	R\$ 3.765.371,06
BANCO TOPÁZIO S/A		R\$ 1.000.000,03	R\$ 955.000,03
BANCO BANRISUL		R\$ 16.460,81	R\$ 16.460,81
BANCO SAFRA		R\$ 373.911,83	R\$ 373.911,83

PLANILHA DE FLUXO DE CAIXA SEMESTRE 1												
	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado
	1	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6	6
ENTRADAS												
Previsão de recebimento vendas	4.183.080,05	4.334.134,88	4.183.080,05	4.162.787,61	4.183.080,05	5.036.937,78	4.183.080,05	4.072.054,55	4.183.080,05	3.973.151,56	4.183.080,05	3.519.413,94
Contas a receber-vendas realizadas												
Outros recebimentos												
TOTAL DAS ENTRADAS	4.183.080,05	4.334.134,88	4.183.080,05	4.162.787,61	4.183.080,05	5.036.937,78	4.183.080,05	4.072.054,55	4.183.080,05	3.973.151,56	4.183.080,05	3.519.413,94
SAÍDAS												
Fornecedores												
Folha de pagamento	72.911,17	83.861,26	72.911,17	70.320,87	72.911,17	67.504,84	72.911,17	63.023,31	72.911,17	71.643,84	72.911,17	81.112,90
INSS a recolher												
FGTS	8.375,58	26.277,67	8.375,58	4.101,07	8.375,58	4.375,70	8.375,58	3.848,63	8.375,58	6.572,20	8.375,58	5.078,25
Retiradas sócios												
CMV	3.916.876,63	3.971.972,28	3.916.876,63	3.877.204,32	3.916.876,63	4.738.596,57	3.916.876,63	3.621.112,51	3.916.876,63	4.140.913,53	3.916.876,63	3.151.460,17
Aluguéis	64.749,88		64.749,88		64.749,88		64.749,88		64.749,88		64.749,88	
Energia elétrica	40.339,94	27.202,31	40.339,94	40.939,51	40.339,94	40.867,00	40.339,94	47.101,00	40.339,94	46.547,58	40.339,94	39.382,28
Água	2.489,36	1.982,26	2.489,36	2.038,89	2.489,36	2.020,22	2.489,36	3.191,33	2.489,36	2.625,87	2.489,36	3.077,62
Telefone	1.507,20	1.794,92	1.507,20	1.513,04	1.507,20	733,86	1.507,20	1.815,66	1.507,20	1.644,55	1.507,20	1.541,21
Serviços de Terceiros PJ												
Combustíveis												
Manut. de máquinas e equipamentos												
Manutenção e conservação de prédios												
Despesas tributárias												
Férias	7.846,89	103,52	7.846,89	8.774,52	7.846,89	10.239,89	7.846,89	10.825,49	7.846,89	8.131,34	7.846,89	9.006,58
13º salário	850,23		850,23	294,53	850,23	1.238,08	850,23	752,63	850,23	2.816,10	850,23	
Verbas para rescisão												
Impostod s/ faturamento		-25.488,80		-38.537,18		-33.912,22		-30.213,29		-27.217,03		-31.224,85
Financiamentos equip.												
Despesas financeiras	14.497,51	2.509,71	14.497,51	3.479,55	14.497,51	3.086,63	14.497,51	17.261,63	14.497,51	18.609,14	14.497,51	42.038,43
Pagamento novos empréstimos												
Outros pagamentos		10.418,39		12.044,90		25.444,23		29.986,98		37.590,17		18.383,85
TOTAL DAS SAÍDAS	4.130.444,39	4.100.633,52	4.130.444,39	3.982.174,02	4.130.444,39	4.860.194,80	4.130.444,39	3.768.705,88	4.130.444,39	4.309.877,29	4.130.444,39	3.319.856,44
1 (ENTRADAS - SAÍDAS)	52.635,66	233.501,36	52.635,66	180.613,59	52.635,66	176.742,98	52.635,66	303.348,67	52.635,66	-336.725,73	52.635,66	199.557,50
2 SALDO ANTERIOR			52.635,66	233.501,36	105.271,32	414.114,95	157.906,98	590.857,93	210.542,64	894.206,60	263.178,30	557.480,87
3 SALDO ACUMULADO (1 + 2)	52.635,66	233.501,36	105.271,32	414.114,95	157.906,98	590.857,93	210.542,64	894.206,60	263.178,30	557.480,87	315.813,96	757.038,37
4 NECESSIDADE EMPRÉSTIMOS												
5 SALDO FINAL (3 + 4)	52.635,66	233.501,36	105.271,32	414.114,95	157.906,98	590.857,93	210.542,64	894.206,60	263.178,30	557.480,87	315.813,96	757.038,37

PLANILHA DE FLUXO DE CAIXA 2022 SEMESTRE 2												
	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado
	7	7	8	8	9	9	10	10	11	11	12	12
ENTRADAS												
Previsão de recebimento vendas	2.570.755,26	3.577.060,87	2.570.755,26	3.749.420,60	2.570.755,26	2.582.709,43	2.570.755,26	2.185.336,24	2.570.755,26	1.564.135,28	2.570.755,26	1.765.869,17
Contas a receber-vendas realizadas												
Outros recebimentos						0,42		0,23		0,26		1,20
TOTAL DAS ENTRADAS	2.570.755,26	3.577.060,87	2.570.755,26	3.749.420,60	2.570.755,26	2.582.709,85	2.570.755,26	2.185.336,47	2.570.755,26	1.564.135,54	2.570.755,26	1.765.870,37
SAÍDAS												
Fornecedores												
Folha de pagamento	104.499,60	79.473,76	104.499,60	98.152,63	104.499,60	122.251,70	104.499,60	101.320,55	104.499,60	122.472,27	104.499,60	103.326,74
INSS a recolher	23.462,23		23.462,23		23.462,23	29.851,53	23.462,23	29.618,13	23.462,23	33.454,66	23.462,23	47.849,07
FGTS	11.514,26	5.238,83	11.514,26	5.824,15	11.514,26	6.759,76	11.514,26	8.441,98	11.514,26	32.038,67	11.514,26	10.782,22
Retiradas sócios												
CMV	2.202.689,96	3.146.983,12	2.202.689,96	3.228.908,76	2.202.689,96	2.406.891,46	2.202.689,96	1.796.230,90	2.202.689,96	1.236.119,93	2.202.689,96	1.401.005,60
Aluguéis	64.749,88		64.749,88		64.749,88	104.592,33	64.749,88	97.687,22	64.749,88	73.838,87	64.749,88	112.380,87
Energia elétrica	18.573,74	34.050,32	18.573,74	17.641,24	18.573,74	15.188,86	18.573,74	15.082,90	18.573,74	15.637,58	18.573,74	13.841,50
Água	1.388,83	1.688,64	1.388,83	1.441,25	1.388,83	1.292,73	1.388,83	1.356,78	1.388,83	1.663,45	1.388,83	890,15
Telefone	964,93	2.060,49	964,93	1.316,60	964,93	510,53	964,93	1.422,48	964,93	239,76	964,93	239,76
Serviços de Terceiros PJ	7.805,96		7.805,96		7.805,96	1.719,54	7.805,96	1.754,79	7.805,96	30.421,77	7.805,96	12.939,69
Combustíveis												
Manut. de máquinas e equipamentos	2.013,73		2.013,73		2.013,73	7.582,99	2.013,73	710,10	2.013,73	2.045,49	2.013,73	1.744,12
Manutenção e conservação de prédios												
Despesas tributárias	4.560,99		4.560,99		4.560,99	4.332,25	4.560,99	3.287,26	4.560,99	2.036,28	4.560,99	17.710,19
Férias	6.591,26	2.992,83	6.591,26	5.684,78	6.591,26	1.726,41	6.591,26	6.425,69	6.591,26	19.504,87	6.591,26	3.213,00
13º salário	14.058,52	1.931,86	14.058,52	-4.514,21	14.058,52	1.294,81	14.058,52	1.201,95	14.058,52	8.376,24	14.058,52	76.060,47
Verbas para rescisão												
Impostos s/ faturamento		35.781,84										101.579,14
Financiamentos equip.												
Despesas financeiras	8.925,11	3.546,97	8.925,11	11.842,22	8.925,11	7.987,91	8.925,11	9.214,33	8.925,11	10.156,25	8.925,11	10.802,98
Pagamento novos empréstimos												
Outros pagamentos	95.690,56	21.793,20	95.690,56	16.528,19	95.690,56	81.064,62	95.690,56	65.918,67	95.690,56	70.320,93	95.690,56	318.517,78
TOTAL DAS SAÍDAS	2.567.489,56	3.335.541,86	2.567.489,56	3.382.825,61	2.567.489,56	2.793.047,43	2.567.489,56	2.139.673,73	2.567.489,56	1.658.327,02	2.567.489,56	2.232.883,28
1 (ENTRADAS - SAÍDAS)	3.265,70	241.519,01	3.265,70	366.594,99	3.265,70	-210.337,58	3.265,70	45.662,74	3.265,70	-94.191,48	3.265,70	-467.012,91
2 SALDO ANTERIOR	315.813,96	757.038,37	319.079,66	998.557,38	322.345,36	1.365.152,37	325.611,06	1.154.814,79	328.876,76	1.200.477,53	332.142,46	1.106.286,05
3 SALDO ACUMULADO (1 + 2)	319.079,66	998.557,38	322.345,36	1.365.152,37	325.611,06	1.154.814,79	328.876,76	1.200.477,53	332.142,46	1.106.286,05	335.408,16	639.273,14
4 NECESSIDADE EMPRÉSTIMOS												
5 SALDO FINAL (3 + 4)	319.079,66	998.557,38	322.345,36	1.365.152,37	325.611,06	1.154.814,79	328.876,76	1.200.477,53	332.142,46	1.106.286,05	335.408,16	639.273,14

PLANILHA DE FLUXO DE CAIXA 2023 SEMESTRE 1												
	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado
	1	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6	6
ENTRADAS												
Previsão de recebimento vendas		1.334.734,47		1.085.070,61		1.282.001,19		865.044,78		864.424,39		746.895,68
Contas a receber-vendas realizadas												
Outros recebimentos				0,30		0,07						
TOTAL DAS ENTRADAS	0,00	1.334.734,47	0,00	1.085.070,91	0,00	1.282.001,26	0,00	865.044,78	0,00	864.424,39	0,00	746.895,68
SAÍDAS												
Fornecedores												
Folha de pagamento		96.252,05		95.767,19		84.670,76		89.148,35		74.981,29		78.912,92
INSS a recolher		71.670,56		29.399,54		26.082,52		26.289,47		26.163,15		23.441,97
FGTS		20.353,24		18.790,39		7.275,16		7.342,77		6.460,83		6.446,79
Retiradas sócios												
CMV		1.001.050,85		813.802,96		952.014,08		650.306,47		688.514,03		552.481,51
Aluguéis		52.160,17		49.337,59		55.161,76		58.974,19		46.641,48		31.942,16
Energia elétrica		24.249,78		15.003,27		23.980,39		4.118,36		21.173,28		35.988,86
Água		2.234,42		1.473,82		1.812,79		1.031,97		1.131,59		1.557,59
Telefone		1.529,01		1.566,34		1.512,76		1.301,47		1.404,49		1.085,32
Serviços de Terceiros PJ		25.651,61		1.706,25		243,79		4.929,01		15.192,06		4.200,94
Combustíveis												
Manut. de máquinas e equipamentos		359,79		259,80		259,80		259,80				
Manutenção e conservação de prédios												
Despesas tributárias		1.734,94		622,47		2.500,72		714,62		10.736,30		99,65
Férias		164.494,05		3.319,22		6.642,37		4.107,23		7.873,45		5.452,05
13º salário		7.149,15		7.614,14		6.438,97		5.871,29		5.201,33		6.040,98
Verbas para rescisão		5.466,08		4.642,41		910,62				2.138,81		
Empréstimos bancários												
Financiamentos equip.												
Despesas financeiras		9.015,81		5.240,04		7.697,71		8.865,52		13.072,85		14.325,67
Pagamento novos empréstimos												
Outros pagamentos		44.720,13		37.078,03		53.510,25		31.827,85		41.891,90		48.407,81
TOTAL DAS SAÍDAS	0,00	1.528.091,64	0,00	1.085.623,46	0,00	1.230.714,45	0,00	895.088,37	0,00	962.576,84	0,00	810.384,22
1 (ENTRADAS - SAÍDAS)	0,00	-193.357,17	0,00	-552,55	0,00	51.286,81	0,00	-30.043,59	0,00	-98.152,45	0,00	-63.488,54
2 SALDO ANTERIOR			0,00	-193.357,17	0,00	-193.909,72	0,00	-142.622,91	0,00	-172.666,50	0,00	-270.818,95
3 SALDO ACUMULADO (1 + 2)	0,00	-193.357,17	0,00	-193.909,72	0,00	-142.622,91	0,00	-172.666,50	0,00	-270.818,95	0,00	-334.307,49
4 NECESSIDADE EMPRÉSTIMOS												
5 SALDO FINAL (3 + 4)	0,00	-193.357,17	0,00	-193.909,72	0,00	-142.622,91	0,00	-172.666,50	0,00	-270.818,95	0,00	-334.307,49

PLANILHA DE FLUXO DE CAIXA 2023 SEMESTRE 2

	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado
	7	7	8	8	9	9	10	10	11	11	12	12
ENTRADAS												
Previsão de recebimento vendas		730.803,57		710.907,45		934.126,98		930.246,88		1.040.091,90		1.399.178,76
Contas a receber-vendas realizadas												
Outros recebimentos						175,74						
TOTAL DAS ENTRADAS	0,00	730.803,57	0,00	710.907,45	0,00	934.302,72	0,00	930.246,88	0,00	1.040.091,90	0,00	1.399.178,76
SAÍDAS												
Fornecedores												
Folha de pagamento		82.089,00		71.865,24		64.514,99		70.655,95		60.475,58		53.850,03
INSS a recolher		25.647,79		22.430,60		20.355,63		20.705,93		21.059,41		14.750,43
FGTS		6.951,49		6.665,05		15.173,55		5.807,45		6.399,06		4.156,68
Retiradas sócios												
CMV		573.973,12		561.685,35		711.337,70		728.755,41		895.929,95		962.954,44
Aluguéis				11.041,40		12.190,87				23.575,00		1.239,07
Energia elétrica		11.578,49		21.043,95		11.200,06		11.848,00		21.368,79		10.985,10
Água		1.465,80		1.582,84		1.848,61		554,70		1.310,77		511,56
Telefone		1.336,11		1.794,35		784,71		1.710,67		1.025,59		1.809,25
Serviços de Terceiros PJ		18.325,60		10.501,41		10.821,34		10.916,72		15.388,87		11.995,04
Combustíveis												
Manut. de máquinas e equipamentos		500,00		379,31		250,00		365,56		101,49		244,19
Manutenção e conservação de prédios												
Despesas tributárias						2.323,24				2.087,25		111,60
Férias		8.266,80		2.025,78		2.431,50		9.251,85		19.739,43		3.771,24
13º salário		6.125,69		3.929,85		3.340,19		3.597,15		5.706,17		-1.940,41
Verbas para rescisão		122,79		588,06		1.754,08				181,06		
Empréstimos bancários												
Financiamentos equip.												
Despesas financeiras		14.894,28		8.287,14		345,00		1.002,10		399,00		517,80
Pagamento novos empréstimos												
Outros pagamentos		55.807,32		81.448,78		91.167,49		84.110,92		71.208,79		57.729,67
TOTAL DAS SAÍDAS	0,00	807.084,28	0,00	805.269,11	0,00	949.838,96	0,00	949.282,41	0,00	1.145.956,21	0,00	1.122.685,69
1 (ENTRADAS - SAÍDAS)	0,00	-76.280,71	0,00	-94.361,66	0,00	-15.536,24	0,00	-19.035,53	0,00	-105.864,31	0,00	276.493,07
2 SALDO ANTERIOR	0,00	-334.307,49	0,00	-410.588,20	0,00	-504.949,86	0,00	-520.486,10	0,00	-539.521,63	0,00	-645.385,94
3 SALDO ACUMULADO (1 + 2)	0,00	-410.588,20	0,00	-504.949,86	0,00	-520.486,10	0,00	-539.521,63	0,00	-645.385,94	0,00	-368.892,87
4 NECESSIDADE EMPRÉSTIMOS												
5 SALDO FINAL (3 + 4)	0,00	-410.588,20	0,00	-504.949,86	0,00	-520.486,10	0,00	-539.521,63	0,00	-645.385,94	0,00	-368.892,87

PLANILHA DE FLUXO DE CAIXA 2024 SEMESTRE 1											
	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado
	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6	6
ENTRADAS											
Previsão de recebimento vendas	1.094.020,58		1.058.002,85		976.547,95		1.084.105,42		858.364,34		1.461.310,31
Contas a receber-vendas realizadas											
Outros recebimentos	956,36				20,25						
TOTAL DAS ENTRADAS	1.094.976,94	0,00	1.058.002,85	0,00	976.568,20	0,00	1.084.105,42	0,00	858.364,34	0,00	1.461.310,31
SAÍDAS											
Fornecedores											
Folha de pagamento	59.499,05		45.690,23		30.074,99		37.350,68		29.087,42		31.726,24
INSS a recolher	13.256,90		11.803,72		8.357,33		9.176,53		7.493,54		11.854,40
FGTS	3.682,50		3.260,22		2.266,80		2.507,53		2.127,18		3.294,70
Retiradas sócios											
CMV	809.575,23		843.502,14		782.169,60		802.238,01		1.564.713,80		1.110.595,84
Aluguéis											
Energia elétrica	10.534,83		9.337,77		9.810,37		8.274,41		4.011,05		4.261,54
Água	1.178,97		199,73		1.116,48		1.066,67		742,41		108,94
Telefone	701,99		687,98		2.015,67		133,21		1.299,79		1.196,80
Serviços de Terceiros PJ	73.708,77		55.908,54		116.788,99		99.207,08		41.384,32		36.871,44
Combustíveis											
Manut. de máquinas e equipamentos	57.872,80		60.223,85		61.975,00		74.434,53		1.250,00		695,75
Manutenção e conservação de prédios	77.610,41		6.540,80		7.341,48		25.469,88		16.195,00		
Despesas tributárias											2.850,62
Férias	6.253,66		7.444,56		1.659,95		3.016,48		-3.994,94		977,23
13º salário	3.211,32		2.788,63		2.434,30		2.328,34		773,27		3.093,11
Verbas para rescisão											
Empréstimos bancários											
Financiamentos equip.											
Despesas financeiras	636,02		1.531,71		495,00		443,82		359,90		1.639,98
Pagamento novos empréstimos											
Outros pagamentos	17.030,16		17.528,91		14.128,21		14.385,11		14.463,21		14.523,21
TOTAL DAS SAÍDAS	1.134.752,61	0,00	1.066.448,79	0,00	1.040.634,17	0,00	1.080.032,28	0,00	1.679.905,95	0,00	1.223.689,80
1 (ENTRADAS - SAÍDAS)	-39.775,67	0,00	-8.445,94	0,00	-64.065,97	0,00	4.073,14	0,00	-821.541,61	0,00	237.620,51
2 SALDO ANTERIOR		0,00	-39.775,67	0,00	-48.221,61	0,00	-112.287,58	0,00	-108.214,44	0,00	-929.756,05
3 SALDO ACUMULADO (1 + 2)	-39.775,67	0,00	-48.221,61	0,00	-112.287,58	0,00	-108.214,44	0,00	-929.756,05	0,00	-692.135,54
4 NECESSIDADE EMPRÉSTIMOS											
5 SALDO FINAL (3 + 4)	-39.775,67	0,00	-48.221,61	0,00	-112.287,58	0,00	-108.214,44	0,00	-929.756,05	0,00	-692.135,54

PLANILHA DE FLUXO DE CAIXA 2024 SEMESTRE 2						
	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado
	7	8	9	10	11	12
ENTRADAS						
Previsão de recebimento vendas	1.327.081,61	1.495.460,18	926.085,25	955.199,28	1.445.380,17	1.557.973,72
Contas a receber-vendas realizadas						
Outros recebimentos		7,08		4,74		
TOTAL DAS ENTRADAS	1.327.081,61	1.495.467,26	926.085,25	955.204,02	1.445.380,17	1.557.973,72
SAÍDAS						
Fornecedores						
Folha de pagamento	28.105,59	29.735,36	25.491,01	28.916,46	29.383,22	26.350,41
INSS a recolher	7.226,52	6.922,34	6.583,67	6.935,14	6.264,31	7.115,69
FGTS	1.938,60	13.927,50	1.750,19	1.853,25	1.403,19	1.906,07
Retiradas sócios						
CMV	995.311,21	1.136.549,74	865.055,44	855.951,45	1.127.312,32	1.156.161,34
Aluguéis						
Energia elétrica	6.964,52	2.039,26	12.700,51	3.795,54	2.348,21	145.353,73
Água	1.246,65	1.397,16	993,30	98,30	850,52	1.518,36
Telefone	901,97	927,32	604,25	484,62	954,40	724,84
Serviços de Terceiros PJ	81.197,13	84.375,21	61.462,82	39.338,81	61.284,90	78.331,72
Combustíveis						
Manut. de máquinas e equipamentos	3.316,95	57.399,30	1.200,00	1.945,75	600,00	
Manutenção e conservação de prédios	40,00	8.346,27	3.002,20			
Despesas tributárias	14.581,04	73,68	1,28	1,46	1.171,01	694,37
Férias	1.310,24	2.436,66	2.190,96	2.193,77	-12.558,16	-264,37
13º salário	1.829,07	2.329,62	1.654,48	1.647,92	-1.871,89	830,59
Verbas para rescisão		5.592,98				
Empréstimos bancários						
Financiamentos equip.						
Despesas financeiras	587,96	3.479,56	662,59	-760,45	354,75	240,00
Pagamento novos empréstimos						
Outros pagamentos	16.085,14	13.838,23	14.075,09	13.920,56	15.286,81	15.437,19
TOTAL DAS SAÍDAS	1.160.642,59	1.369.370,19	997.427,79	956.322,58	1.232.783,59	1.434.399,94
1 (ENTRADAS - SAÍDAS)	166.439,02	126.097,07	-71.342,54	-1.118,56	212.596,58	123.573,78
2 SALDO ANTERIOR	-692.135,54	-525.696,52	-399.599,45	-470.941,99	-472.060,55	-259.463,97
3 SALDO ACUMULADO (1 + 2)	-525.696,52	-399.599,45	-470.941,99	-472.060,55	-259.463,97	-135.890,19
4 NECESSIDADE EMPRÉSTIMOS						
5 SALDO FINAL (3 + 4)	-525.696,52	-399.599,45	-470.941,99	-472.060,55	-259.463,97	-135.890,19

PLANILHA DE FLUXO DE CAIXA												
	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado
	1	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6	6
ENTRADAS												
Previsão de recebimento vendas												
Contas a receber-vendas realizadas	1.861.775,47	1.694.137,01	1.861.775,47	1.672.927,68	1.861.775,47	1.819.673,15	1.861.775,47	2.048.560,74	1.861.775,47	2.063.658,77	1.861.775,47	1.872.039,36
Outros recebimentos												
TOTAL DAS ENTRADAS	1.861.775,47	1.694.137,01	1.861.775,47	1.672.927,68	1.861.775,47	1.819.673,15	1.861.775,47	2.048.560,74	1.861.775,47	2.063.658,77	1.861.775,47	1.872.039,36
SAÍDAS												
Fornecedores												
Retiradas sócios												
CMV		1.489.305,35		1.561.981,60		1.592.374,80		1.829.701,97		1.876.563,98		1.697.036,17
Aluguéis		1.690,68				973,62		6.523,25				1.377,59
Energia elétrica	4.685,53	10.120,56	4.685,53	5.422,93	4.685,53	4.765,38	4.685,53	4.660,86	4.685,53	6.439,72	4.685,53	1.088,50
Água	791,17	1.608,71	791,17	1.543,07	791,17	891,39	791,17	876,17	791,17	733,00	791,17	47,46
Telefone	529,14	1.311,53	529,14	1.142,09	529,14	930,37	529,14	983,13	529,14	785,95	529,14	526,64
Serviços de terceiros PJ		9.025,79		25.162,90		30.473,26		6.792,12		67.974,13		10.700,00
Fretes	6.235,59	10.700,00	6.235,59	8.810,00	6.235,59	10.020,00	6.235,59	9.620,00	6.235,59	13.550,00	6.235,59	
Manut. de veículos												
Manutenção de maquinas e equiptos		970,27		1.294,30		958,00		1.953,80		2.073,40		
Despesas tributárias				1.232,49		3.960,76				2.764,13		6.138,14
Verbas para rescisão												
Empréstimos bancários												
Financiamentos equip.												
Despesas financeiras		24.666,22		240,00		1.467,56		42.430,13		889,34		10.012,47
Pagamento novos empréstimos												
Outros pagamentos		87.026,22		60.338,09		58.799,85		64.082,72		99.940,96		97.151,95
TOTAL DAS SAÍDAS	42.598,80	1.664.152,03	42.598,80	1.719.049,52	42.598,80	1.819.968,41	42.598,80	2.018.772,74	42.598,80	2.111.054,19	42.598,80	1.905.351,36
1 (ENTRADAS - SAÍDAS)	1.819.176,67	29.984,98	1.819.176,67	-46.121,84	1.819.176,67	-295,26	1.819.176,67	29.788,00	1.819.176,67	-47.395,42	1.819.176,67	-33.312,00
2 SALDO ANTERIOR			1.819.176,67	29.984,98	3.638.353,34	-16.136,86	5.457.530,01	-16.432,12	7.276.706,68	13.355,88	9.095.883,35	-34.039,54
3 SALDO ACUMULADO (1 + 2)	1.819.176,67	29.984,98	3.638.353,34	-16.136,86	5.457.530,01	-16.432,12	7.276.706,68	13.355,88	9.095.883,35	-34.039,54	10.915.060,02	-67.351,54
4 NECESSIDADE EMPRÉSTIMOS												
5 SALDO FINAL (3 + 4)	1.819.176,67	29.984,98	3.638.353,34	-16.136,86	5.457.530,01	-16.432,12	7.276.706,68	13.355,88	9.095.883,35	-34.039,54	10.915.060,02	-67.351,54

PLANILHA DE FLUXO DE CAIXA												
	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado	Previsão	Realizado
	7	7	8	8	9	9	10	10	11	11	12	12
ENTRADAS												
Previsão de recebimento vendas												
Contas a receber-vendas realizadas	1.861.775,47		1.861.775,47		1.861.775,47		1.861.775,47		1.861.775,47		1.861.775,47	
Outros recebimentos												
TOTAL DAS ENTRADAS	1.861.775,47	0,00	1.861.775,47	0,00	1.861.775,47	0,00	1.861.775,47	0,00	1.861.775,47	0,00	1.861.775,47	0,00
SAÍDAS												
Fornecedores	175.671,23		175.671,23		175.671,23		175.671,23		175.671,23		175.671,23	
Folha de pagamento	24.450,00		24.450,00		24.450,00		24.450,00		24.450,00		24.450,00	
INSS a recolher	3.250,68		3.250,68		3.250,68		3.250,68		3.250,68		3.250,68	
FGTS	933,98		933,98		933,98		933,98		933,98		933,98	
Retiradas sócios												
Impostos s/ vendas												
Aluguéis												
Água	791,17		791,17		791,17		791,17		791,17		791,17	
Energia elétrica	4.685,53		4.685,53		4.685,53		4.685,53		4.685,53		4.685,53	
Telefone	791,17		791,17		791,17		791,17		791,17		791,17	
Serviços contabilidade												
Combustíveis	6.235,59		6.235,59		6.235,59		6.235,59		6.235,59		6.235,59	
Manut. de veículos												
Manutenção fábrica												
Despesas diversas	14.500,00		14.500,00		14.500,00		14.500,00		14.500,00		14.500,00	
Férias	1.112,48		1.112,48		1.112,48		1.112,48		1.112,48		1.112,48	
13º salário	610,23		610,23		610,23		610,23		610,23		610,23	
Verbas para rescisão												
Empréstimos bancários												
Financiamentos equip.												
Despesas financeiras												
Pagamento novos empréstimos												
Outros pagamentos												
TOTAL DAS SAÍDAS	233.032,06	0,00	233.032,06	0,00	233.032,06	0,00	233.032,06	0,00	233.032,06	0,00	233.032,06	0,00
1 (ENTRADAS - SAÍDAS)	1.628.743,41	0,00	1.628.743,41	0,00	1.628.743,41	0,00	1.628.743,41	0,00	1.628.743,41	0,00	1.628.743,41	0,00
2 SALDO ANTERIOR	10.915.060,02	-67.351,54	12.543.803,43	-67.351,54	14.172.546,84	-67.351,54	15.801.290,25	-67.351,54	17.430.033,66	-67.351,54	19.058.777,07	-67.351,54
3 SALDO ACUMULADO (1 + 2)	12.543.803,43	-67.351,54	14.172.546,84	-67.351,54	15.801.290,25	-67.351,54	17.430.033,66	-67.351,54	19.058.777,07	-67.351,54	20.687.520,48	-67.351,54
4 NECESSIDADE EMPRÉSTIMOS												
5 SALDO FINAL (3 + 4)	12.543.803,43	-67.351,54	14.172.546,84	-67.351,54	15.801.290,25	-67.351,54	17.430.033,66	-67.351,54	19.058.777,07	-67.351,54	20.687.520,48	-67.351,54

LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL URBANO

POSTO DE COMBUSTÍVEL

RUA DOUTOR BARCELOS, Nº 1505
BAIRRO CENTRO

CANOAS – RS

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES	3
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
3. MEMORIAL DESCRITIVO	3
3.1. TITULAÇÃO.....	3
3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	3
3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO.....	9
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	9
4.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
5. ANEXOS	20

1. PRELIMINARES

Solicitante: Conjunto Comercial Orel Ltda.

Objeto: Imóvel Urbano – Terreno

Endereço: Rua Doutor Barcelos, 1505 – Bairro Centro

Data: Novembro 2025

Objetivo: Determinação de Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR R\$
a) Terreno	R\$ 1.308.000,00
b) Edificações, instalações e benfeitorias	R\$ 1.832.000,00
c) Valor de mercado (a+b)	R\$ 3.140.000,00

3. MEMORIAL DESCRITIVO

3.1. TITULAÇÃO

A contratante forneceu cópia das matrículas referente ao terreno urbano, registrada na 1ª Zona de Registro de Imóveis da cidade de Canoas.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, o documento de titulação foi utilizado somente para fins descritivos do imóvel.

3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel urbano, posto de combustível com situação e localização proposta em dois terrenos em área comercial, localizado no bairro Centro, tomado pelo nº 1505 da Rua Doutor Barcelos. Terrenos com ótimas características comerciais, possui testada somadas para a dita avenida em 57,00 metros; por lados irregulares e anguladas. Totalizando uma área de 892,40m².

Possui situação de meio de quadra e topografia plana, perímetro na testada frente logradouro aberto para o perfeito funcionamento do serviço e outros lados com divisas marcadas.

Sob o terreno foram construídas edificações para suprir o uso comercial do imóvel de posto de combustível:

- Cobertura de bombas em estrutura metálicas com fechamento em telhas de aluzinco e forro em PVC e piso em concreto usinado com aproximadamente 500m² de área coberta e estado de conservação regular com reparos simples e imorantes.
- Escritório + Loja em uma construção com dois pavimentos, mista de estrutura metálica e estrutura convencional, coberturas em telha aluzinco e fibrocimento e estado de conservação regular. Aproximadamente 300,00m²
- Casa de máquinas em estrutura de blocos de concreto com piso em concreto e telha de aluzinco como cobertura. Estado de conservação regular e aproximadamente 35,00m².
- Edificação de apoio serviço e troca de óleo em estrutura de concreto armado e alvenaria com cobertura em telhas de fibrocimento. Estado de conservação regular e aproximadamente 130,00m².



Vistas do Imóvel



Vistas do Imóvel



Vistas do Imóvel



Vistas do Imóvel



Vistas do Imóvel

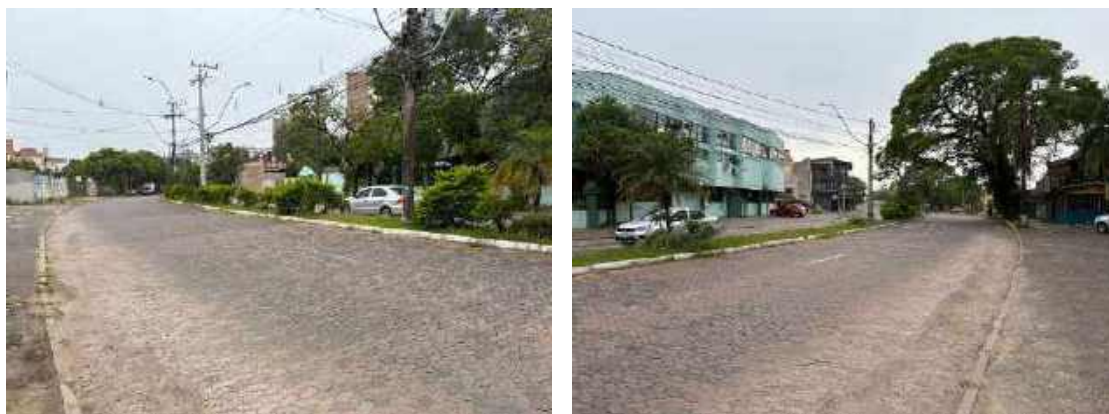
3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

A condição de acesso ao imóvel é boa, feita pela BR-116 e pela Rua Doutor Barcelos, via arterial e com regular infraestrutura urbana. As características são as seguintes:

Gabarito viário: Logradouro com regular gabarito viário e que recebe pavimentação de piso intertravado de concreto na testada principal a Rua Doutor Barcelos.

Tráfego: A intensidade de tráfego é média/alta.



Vistas da Via de Acesso

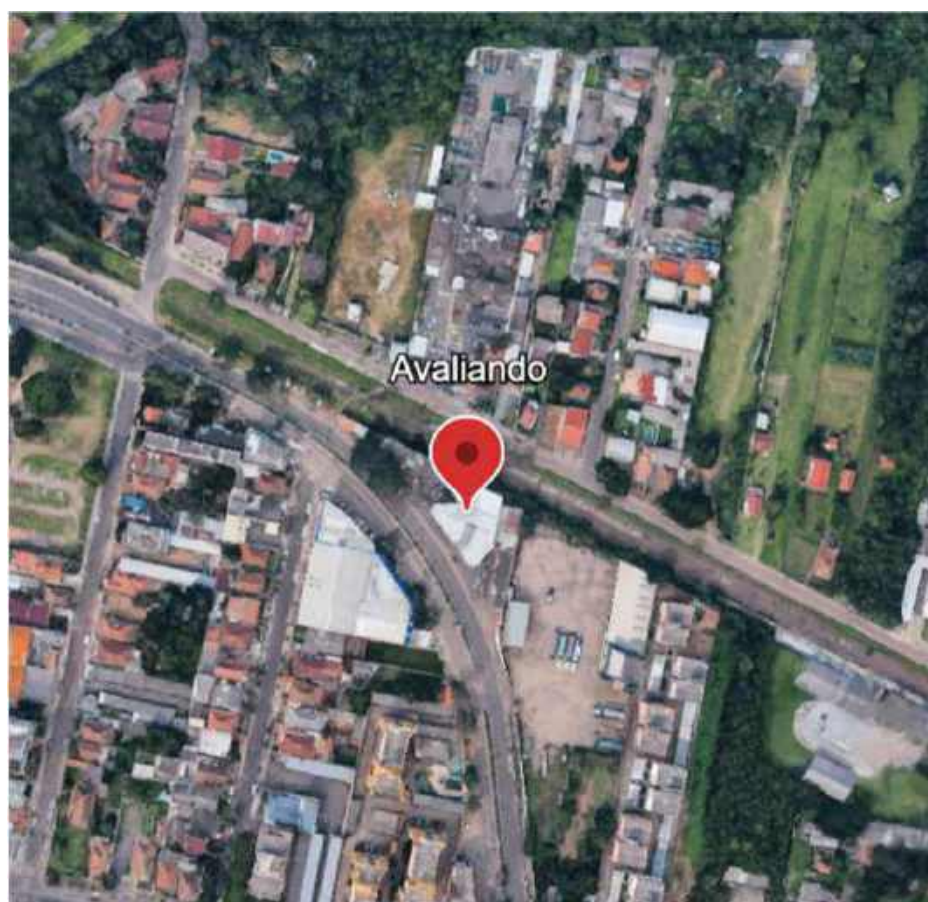


Imagem de Satélite de Localização do Imóvel

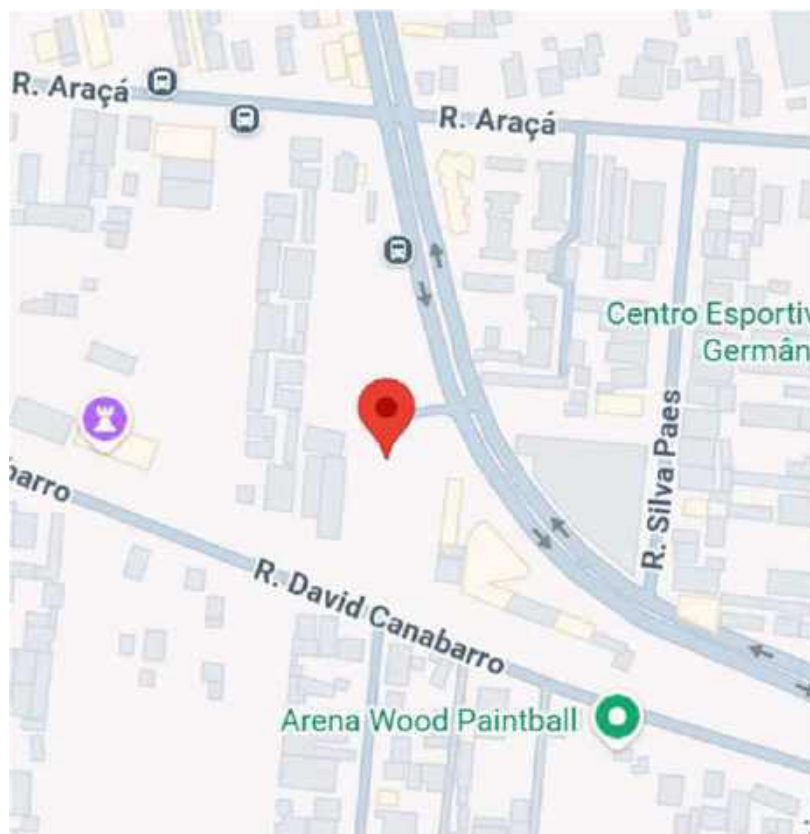


Imagem da Localização do Imóvel

3.3.2. Infra-estrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infra-estrutura:

- Abastecimento de água;
- Esgoto sanitário;
- Coleta de esgoto pluvial;
- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Guias e sarjetas;
- Iluminação pública;
- Pavimentações dos logradouros;
- Coleta de lixo.

3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sócio-Econômico da População

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta características de ocupação residencial e comercial. O padrão construtivo dos prédios na vizinhança e o nível socioeconômico da região varia de médio a médio-baixo padrão, com predominância de imóveis com padrão médio, principalmente nas imediações de onde se encontra o imóvel avaliando.

3.3.4. Ofertas de Serviços Públicos, Privados e Comunitários

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Escola;
- Saúde;
- Praças;
- Coleta de lixo;
- Comércio;
- Postos de abastecimento.

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do Mercado	Absorção pelo Mercado	Número de Ofertas	Nível de Demanda
Normal	Boa	Normal	Média

4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

4.2.1 Metodologia Aplicada

Foi empregado na presente avaliação o Método Evolutivo definido pela NBR 14.653 conforme segue:

Método evolutivo

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB) \times FC$ onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o super-aproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes

Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como

método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características “*sui generis*” impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

4.3 AVALIAÇÃO DO TERRENO

4.3.1. Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2004.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

4.3.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a

variável dependente. A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

4.3.3 Tratamento de Dados

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas a priori e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maioria, próximos a bisetriz do primeiro quadrante, na forma da NBR 14653.

4.4.4 Determinação do Valor de Mercado do Imóvel

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653/2004 e, por fim, a interpolação dos atributos do terreno no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Novembro de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

R\$ 1.308.000,00

(HUM MILHÃO E TREZENTOS E OITO MIL REAIS)

4.5 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

4.5.1. Metodologia Aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

- Método da quantificação do custo: “Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas”.

- Identificação do custo pelo custo unitário básico:

		EVOLUÇÃO DO CUB VERSÃO/2006 Valores em R\$												
PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	2025											
			JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	
RESIDENCIAIS														
R - 1 (Res. Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.326,90	2.335,58	2.331,66	2.344,88	2.341,79	2.338,98	2.384,41	2.402,14	2.417,60	2.425,32		
	Normal	R 1-N	3.061,98	3.074,28	3.059,81	3.073,13	3.068,01	3.064,08	3.145,67	3.165,36	3.181,98	3.190,64		
	Alto	R 1-A	4.126,53	4.133,56	4.112,67	4.128,23	4.113,91	4.109,35	4.209,91	4.237,08	4.250,76	4.261,42		
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.200,30	2.208,95	2.205,10	2.219,88	2.222,93	2.219,65	2.260,77	2.274,80	2.288,37	2.302,27		
	Normal	PP 4-N	3.000,55	3.007,65	2.990,99	3.010,20	3.007,36	3.000,78	3.072,96	3.094,47	3.111,07	3.122,32		
	Baixo	R 8-B	2.095,08	2.100,95	2.099,27	2.111,98	2.114,32	2.110,06	2.148,23	2.161,20	2.174,15	2.187,59		
R - 8 (Res. Multifamiliar)	Normal	R 8-N	2.614,24	2.621,74	2.611,19	2.622,90	2.620,88	2.614,96	2.679,55	2.695,68	2.708,57	2.718,20		
	Alto	R 8-A	3.343,39	3.347,07	3.336,07	3.351,79	3.345,75	3.339,81	3.418,51	3.438,28	3.449,80	3.462,93		
	Normal	R 16-N	2.558,08	2.565,48	2.554,53	2.566,05	2.564,30	2.559,45	2.622,46	2.639,24	2.651,17	2.660,31		
R - 16 (Res. Multifamiliar)	Alto	R 16-A	3.411,33	3.420,98	3.409,98	3.425,50	3.425,21	3.414,48	3.495,10	3.513,40	3.535,45	3.548,34		
		PIS	1.673,32	1.678,53	1.679,28	1.688,74	1.689,65	1.690,59	1.725,44	1.735,19	1.745,60	1.757,88		
		RPQ1 (Residência Popular)	2.378,33	2.395,80	2.378,94	2.383,50	2.381,42	2.382,49	2.453,20	2.465,72	2.483,79	2.497,00		
COMERCIAIS														
CAL- 8 (Com. Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.379,93	3.385,59	3.372,85	3.389,61	3.394,25	3.383,72	3.464,40	3.484,97	3.500,79	3.511,20		
	Alto	CAL 8-A	3.879,19	3.884,25	3.872,08	3.894,98	3.902,77	3.891,42	3.987,43	4.008,81	4.023,93	4.038,93		
	Normal	CSL 8-N	2.602,31	2.611,20	2.603,42	2.616,70	2.620,31	2.613,21	2.672,89	2.689,21	2.703,68	2.713,57		
CSL- 8 (Com.Salas e Lojas)	Alto	CSL 8-A	3.025,38	3.038,07	3.035,98	3.058,40	3.065,53	3.061,24	3.131,07	3.148,14	3.161,71	3.183,06		
	Normal	CSL 16-N	3.505,11	3.517,16	3.506,89	3.525,88	3.531,02	3.520,32	3.601,74	3.621,84	3.640,48	3.654,38		
	Alto	CSL 16-A	4.071,61	4.087,01	4.084,37	4.114,85	4.124,55	4.117,29	4.212,33	4.233,67	4.251,44	4.270,70		
GI (Galpão Industrial)		GI	1.294,45	1.301,65	1.297,25	1.299,36	1.298,37	1.295,94	1.324,99	1.330,83	1.338,04	1.343,42		

Tabela SINDUSCON-RS para série histórica – valor do CUB, valores utilizados para o mês de Outubro de 2025, GI (Galpão Industrial) e CSL-8-N (Comercial Salas e Lojas).

- Identificação do BDI – Benefícios e Despesas Indiretas:

VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA			
TIPOS DE OBRA	1º Quartil	Médio	3º Quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25,00%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24,23%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	20,76%	24,18%	26,44%
CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	27,86%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	22,80%	27,48%	30,95%

Tabela valor BDI fornecida pelo acordo nº2622/2013 do TCU- Tribunal de Contas da União. Utilizado 1º Quartil da Construção de Edifícios.

4.5.2. Custo de Reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliando, em Novembro de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

R\$ 1.832.000,00

(HUM MILHÃO, OITOCENTOS E TRINTA E DOIS MIL REAIS)

4.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Conforme definição retro-apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

$VI = (VT + VB) \times FC$ onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno

VB é o valor das edificações e benfeitorias

FC é o fator de comercialização = 0,95 – Utilizou-se um fator de comercialização de 0,95 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Novembro de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

R\$ 3.140.000,00

(TRÊS MILHÕES, CENTO E QUARENTA MIL REAIS)

4.7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Tabela 1 página 22 da NBR 14.653-2 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
			Admitida para apenas uma variável, desde que:	Admitida, desde que:
			a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam	a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior,

			superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	nem inferiores à metade do limite amostral inferior;
4	Extrapolção	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostrai, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F do Snedecor	1%	2%	5%

Pontuação alcançada: 15 pontos.

Tabela 2 página 25 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação II.

Tabela 5 página 26 da NBR 14.653-2 – **Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.2			

O Grau de Precisão alcançado é II.

a) Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Tabela 6 página 27 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.3				

Pontuação alcançada: 5 pontos

Tabela 7 página 27 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 , com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.3			

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação I.

b) Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Tabela 10 página 29 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5				

Pontuação alcançada: 5 pontos.

Tabela 11 página 30 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
NOTA	Observar subseção 9.1 a 9.5		

Segundo as tabelas acima o método evolutivo alcançou o Grau de Fundamentação I.

5. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

Anexo 2: Documentação do Imóvel

Anexo 3: ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

Porto Alegre, Novembro de 2025



Franco Zardo Legnaghi

Eng. Civil – CREA RS207911

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO



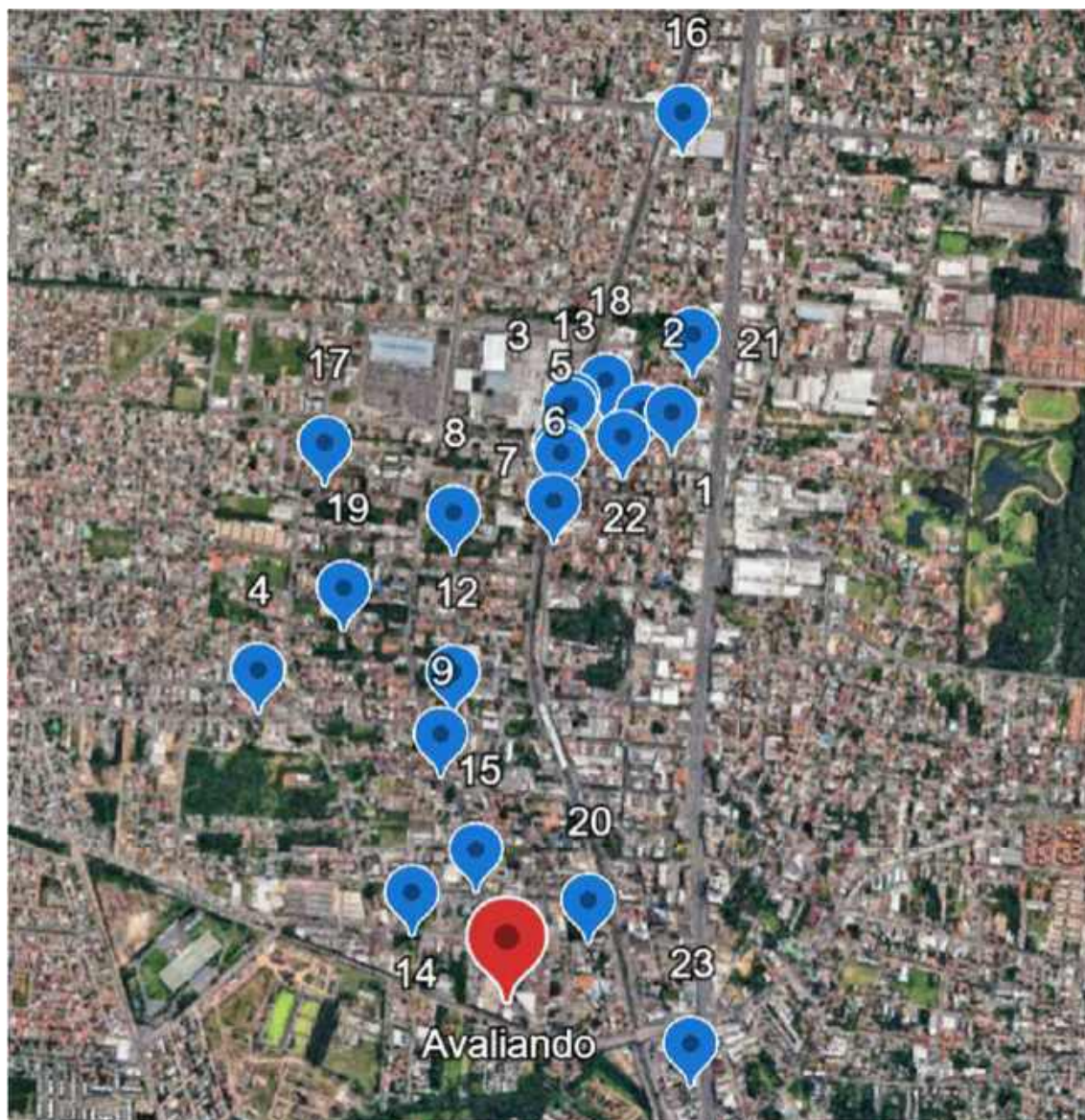
ELEMENTOS PESQUISADOS

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS													
Item	Data da Pesquisa	Endereço completo	Município	Informante	Contato	Valor total (R\$)	Fator de oferta	Valor Total descontado fator de oferta (R\$)	Área de Terreno (m2)	Testada	Situação	Localização	Valor unitário (R\$/m²)
1	nov/25	Rua Anita Garibaldi - Centro	Canoas	Credito Real	(51) 3214-1400	R\$ 500.000,00	0,95	475.000,00	351,00	11,50	Meio de Quadra	Residencial	1.353,28
2	nov/25	Rua Anita Garibaldi, 135 - Centro	Canoas	Credito Real	(51) 3214-1400	R\$ 586.000,00	0,95	556.700,00	315,00	11,00	Meio de Quadra	Residencial	1.767,30
3	nov/25	Rua Anita Garibaldi - Centro	Canoas	Credito Real	(51) 3214-1400	R\$ 600.000,00	0,95	570.000,00	352,00	12,00	Meio de Quadra	Residencial	1.619,32
4	nov/25	Rua Coronel Vicente, 792 - Centro	Canoas	Credito Real	(51) 3214-1400	R\$ 600.000,00	0,95	570.000,00	417,00	12,00	Meio de Quadra	Residencial	1.366,91
5	nov/25	Avenida Victor Barreto, 1860 - Centro	Canoas	Albert Imóveis	(51) 3328-7170	R\$ 692.000,00	0,95	657.400,00	410,00	12,00	Meio de Quadra	Misto	1.603,41
6	nov/25	Rua Regente Feijó, 20 - Centro	Canoas	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 750.000,00	0,95	712.500,00	365,00	10,00	Esquina	Misto	1.952,05
7	nov/25	Avenida Victor Barreto, 1860 - Centro	Canoas	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 800.000,00	0,95	760.000,00	418,00	11,00	Meio de Quadra	Misto	1.818,18
8	nov/25	Avenida Domingos Martins	Canoas	Libertas Bela Vista	(51) 3519-1509	R\$ 950.000,00	0,95	902.500,00	1.102,00	32,00	Meio de Quadra	Residencial	818,97
9	nov/25	Rua Doutor Barcelos - Centro	Canoas	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 1.060.000,00	0,95	1.007.000,00	1.100,00	27,00	Meio de Quadra	Residencial	915,45
10	nov/25	Rua Doutor Barcelos - Centro	Canoas	Imobiliária Zona Norte	(51) 3061-0300	R\$ 1.250.000,00	0,95	1.187.500,00	702,00	19,00	Esquina	Misto	1.691,60
11	nov/25	Rua Doutor Barcelos - Centro	Canoas	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 1.266.000,00	0,95	1.202.700,00	563,00	40,80	Esquina	Comercial	2.136,23
12	nov/25	Rua Coronel Vicente, 263 - Centro	Canoas	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 1.400.000,00	0,95	1.330.000,00	990,00	11,00	Meio de Quadra	Misto	1.343,43
13	nov/25	Avenida Victor Barreto - Centro	Canoas	Credito Real	(51) 3214-1400	R\$ 1.500.000,00	0,95	1.425.000,00	680,00	18,00	Esquina	Comercial	2.095,59
14	nov/25	Rua Araçá - Centro	Canoas	Credito Real	(51) 3214-1400	R\$ 1.700.000,00	0,95	1.615.000,00	1.512,00	33,00	Meio de Quadra	Misto	1.068,12
15	nov/25	Rua Doutor Barcelos, 1327 - Centro	Canoas	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 1.895.250,00	0,95	1.800.487,50	1.029,00	14,00	Meio de Quadra	Misto	1.749,74
16	nov/25	Rua André da Rocha, 58 - Centro	Canoas	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 1.905.000,00	0,95	1.809.750,00	980,00	18,00	Meio de Quadra	Misto	1.846,68
17	nov/25	Rua Frederico Guilherme Ludwig, 260 - Centro	Canoas	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 2.127.659,00	0,95	2.021.276,05	1.250,00	21,00	Meio de Quadra	Misto	1.617,02
18	nov/25	Rua Caetés - Centro	Canoas	Libertas Bela Vista	(51) 3519-1509	R\$ 2.990.000,00	0,95	2.840.500,00	1.100,00	27,00	Esquina	Misto	2.582,27
19	nov/25	Rua Coelho Neto - Centro	Canoas	Azenha Empreendimentos	(51) 2313-9500	R\$ 3.100.000,00	0,95	2.945.000,00	1.778,00	22,00	Esquina	Misto	1.656,36
20	nov/25	Rua Araçá, 58 - Centro	Canoas	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 1.300.000,00	0,95	1.235.000,00	962,00	26,00	Meio de Quadra	Misto	1.283,78
21	nov/25	Rua Araújo Lima - Centro	Canoas	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 1.840.000,00	0,95	1.748.000,00	1.400,00	33,00	Meio de Quadra	Misto	1.248,57
22	nov/25	Rua Siqueira Campos, Centro	Canoas	Imobiliária Zona Norte	(51) 3061-0300	R\$ 1.250.000,00	0,95	1.187.500,00	703,00	21,30	Esquina	Misto	1.689,19
23	nov/25	Rua Leopoldino Castro de Mattos - Centro	Canoas	ARV Imóveis	(51) 3340-2330	R\$ 970.000,00	0,95	921.500,00	840,00	22,00	Esquina	Misto	1.097,02
AVA	nov/25	Rua Doutor Barcelos, 1505 - Centro	Canoas	-	-			x	892,40	57,00	Meio de Quadra	Comercial	y
		*Imóveis descartados por serem discrepantes / outliers											
		**Variáveis utilizadas no modelo											

Custo de Reprodução e Reedição

Custo de Reprodução e Reedição																			
Item	Benfeitoria	Idade	Vida	Estado	Residual	Area	NBR 12721 - 5.7.3	Coeficientes Médios	Area Equivalente	Unitário Cub	Sinduscon RS	BDI	Projeto	Fundação	Obras e serviços complementares	Composição do custo unitário	Valor Novo	Depreciação	Valor depreciado
1	Cobertura Bombas	30	80	4	20%	500,00	1,00	500,00		2.713,57		20,34%	5,00%	5,00%	2,00%	R\$3.657,37	1.828.685,68	48,1%	880.397,86
2	Casa de Máquinas	20	80	2	20%	35,00	1,00	35,00		1.343,42		20,34%	5,00%	5,00%	2,00%	R\$1.810,67	63.373,53	85,8%	54.373,85
3	Escritório + Loja	30	80	2,5	20%	300,00	1,00	300,00		2.713,57		20,34%	5,00%	5,00%	2,00%	R\$3.657,37	1.097.211,41	74,6%	818.207,69
4	Troca de Óleo	30	80	2,5	20%	130,00	1,00	130,00		1.343,42		20,34%	5,00%	5,00%	2,00%	R\$1.810,67	235.387,39	74,6%	175.532,05
Total das benfeitorias x FC																			
Valor do terreno x FC																			
Valor de Comercialização																			
Valor do Imóvel = (VT+CB)																			
																		R\$	1.832.085,88
																		R\$	1.308.292,88
																			0,95
																		R\$	3.140.378,76

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



Localização das Amostras

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº Am.	V/Unit	Área	Testada	Situação	Localização
1	1.353,28	2.075,00	11,50	Meio de quadra	Residencial
2	1.767,30	1.495,00	11,00	Meio de quadra	Residencial
3	1.619,32	1.400,00	12,00	Meio de quadra	Residencial
4	1.366,91	1.210,00	12,00	Meio de quadra	Residencial
5	1.603,41	1.200,00	12,00	Meio de quadra	Comercial
6	1.952,05	1.100,00	10,00	Esquina	Comercial
7	1.818,18	1.074,00	11,00	Meio de quadra	Comercial
8	818,97	798,00	32,00	Meio de quadra	Residencial
9	915,45	744,00	27,00	Meio de quadra	Residencial
10	1.691,60	792,00	19,00	Esquina	Comercial
11	2.136,23	660,00	40,80	Esquina	Comercial
12	1.343,43	656,00	11,00	Meio de quadra	Comercial
13	2.095,59	484,00	18,00	Esquina	Comercial
14	1.068,12	462,00	33,00	Meio de quadra	Comercial
15	1.749,74	363,00	14,00	Meio de quadra	Comercial
16	1.846,68	1.300,00	18,00	Meio de quadra	Comercial
17	1.617,02	1.076,00	21,00	Meio de quadra	Comercial
18	2.582,27	1.000,00	27,00	Esquina	Comercial
19	1.656,36	735,00	22,00	Esquina	Comercial
20	1.283,78	682,00	26,00	Meio de quadra	Comercial
21	1.248,57	624,00	33,00	Meio de quadra	Comercial
22	1.689,19	580,00	21,30	Esquina	Comercial
23	2.144,00	900,00	22,00	Esquina	Comercial

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- V/Unit: Valor Unitário do Imóvel.

Variáveis Independentes:

- Área: Área de Terreno do Imóvel.
- Testada: Largura da Testada do Imóvel.
- Situação: Situação do terreno.
Classificação:
Encravado = 1; Meio de quadra = 2; Esquina = 3;
- Localização: Uso predominante da localização do terreno.
Classificação:
Residencial = 1; Comercial = 2; Misto = 2;

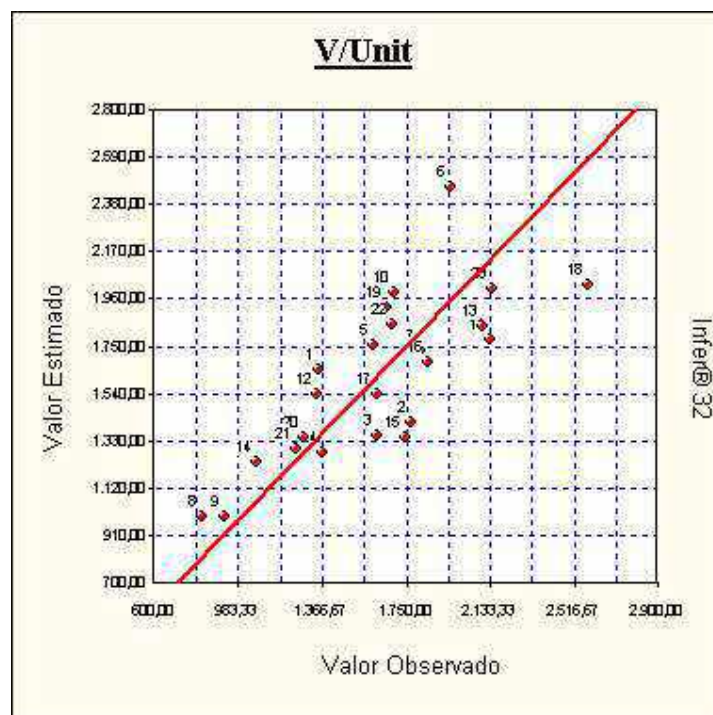
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 23
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 18
 Desvio padrão da regressão : 0,1713

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(V/Unit)	7,3585	0,2764	3,76%
Área	930,87	398,3042	42,79%
1/Testada	0,0590	0,0244	41,37%
1/Situação	0,4420	0,0811	18,36%
1/Localização	0,6304	0,2244	35,61%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 15.

Valores Estimados x Valores Observados



Modelo da Regressão

$$\ln([V/Unit]) = 8,1911 + 2,8004 \times 10^{-4} \times [\text{Área}] + 2,6775 / [\text{Testada}] - 1,9232 / [\text{Situação}] - 0,6367 / [\text{Localização}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[V/Unit] = \text{Exp}(8,1911 + 2,8004 \times 10^{-4} \times [\text{Área}] + 2,6775 / [\text{Testada}] - 1,9232 / [\text{Situação}] - 0,6367 / [\text{Localização}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	$b_1 = 2,8004 \times 10^{-4}$	$1,2871 \times 10^{-4}$	$1,0879 \times 10^{-4}$	$4,5128 \times 10^{-4}$
Testada	$b_2 = 2,6774$	1,8365	0,2341	5,1207
Situação	$b_3 = -1,9231$	0,5069	-2,5975	-1,2487
Localização	$b_4 = -0,6366$	0,2090	-0,9147	-0,3585

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,8280
 Valor t calculado : 6,264
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,734 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,6855
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,6157

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	V/Unit	Área	Testada	Situação	Localização
V/Unit	169,2468	1247,0944	$1,5778 \times 10^5$	10,0314	74,5074	106,0359
Área	21410,0000	$1,5778 \times 10^5$	$2,3420 \times 10^7$	1385,4732	9663,1666	14566,0000
Testada	1,3592	10,0314	1385,4732	0,0934	0,6116	0,8860
Situação	10,1666	74,5074	9663,1666	0,6116	4,6388	6,5833
Localização	14,5000	106,0359	14566,0000	0,8860	6,5833	10,2500

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,1526	4	0,2881	9,810
Residual	0,5287	18	0,0293	
Total	1,6814	22	0,0764	

F Calculado : 9,810
 F Tabelado : 2,928 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $2,2 \times 10^{-2}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0672$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b_1	2,176	4,3%	Sim

Testada	b2	1,458	16%	Sim
Situação	b3	-3,794	0,13%	Sim
Localização	b4	-3,046	0,7%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [V/Unit].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normaliza do	Studentiza do	Quadrático
1	7,2102	7,4067	-0,1964	-1,1464	-1,5233	0,0386
2	7,4772	7,2549	0,2222	1,2968	1,4574	0,0494
3	7,3897	7,2080	0,1817	1,0602	1,1738	0,0330
4	7,2203	7,1548	0,0654	0,3819	0,4280	4,2853x10 ⁻³
5	7,3798	7,4703	-0,0904	-0,5279	-0,5825	8,1873x10 ⁻³
6	7,5766	7,8075	-0,2308	-1,3471	-1,6410	0,0533
7	7,5055	7,4553	0,0502	0,2930	0,3258	2,5221x10 ⁻³
8	6,7080	6,9000	-0,1919	-1,1200	-1,3463	0,0368
9	6,8194	6,9003	-0,0809	-0,4724	-0,5657	6,5565x10 ⁻³
10	7,4334	7,5944	-0,1610	-0,9394	-1,0044	0,0259
11	7,6667	7,4821	0,1846	1,0771	1,1942	0,0340
12	7,2029	7,3383	-0,1353	-0,7896	-0,9324	0,0183
13	7,6475	7,5160	0,1315	0,7676	0,8524	0,0173
14	6,9736	7,1217	-0,1480	-0,8638	-0,9628	0,0219
15	7,4672	7,2041	0,2631	1,5352	1,8257	0,0692
16	7,5211	7,4240	0,0971	0,5667	0,6575	9,4367x10 ⁻³
17	7,3883	7,3400	0,0483	0,2819	0,3131	2,3345x10 ⁻³
18	7,8564	7,6109	0,2454	1,4323	1,6013	0,0602
19	7,4123	7,5592	-0,1468	-0,8570	-0,9175	0,0215
20	7,1575	7,2051	-0,0476	-0,2777	-0,3011	2,2660x10 ⁻³
21	7,1297	7,1670	-0,0373	-0,2177	-0,2410	1,3932x10 ⁻³
22	7,4320	7,5198	-0,0878	-0,5125	-0,5536	7,7179x10 ⁻³
23	7,6704	7,6054	0,0649	0,3790	0,4091	4,2195x10 ⁻³

Estatística dos Resíduos

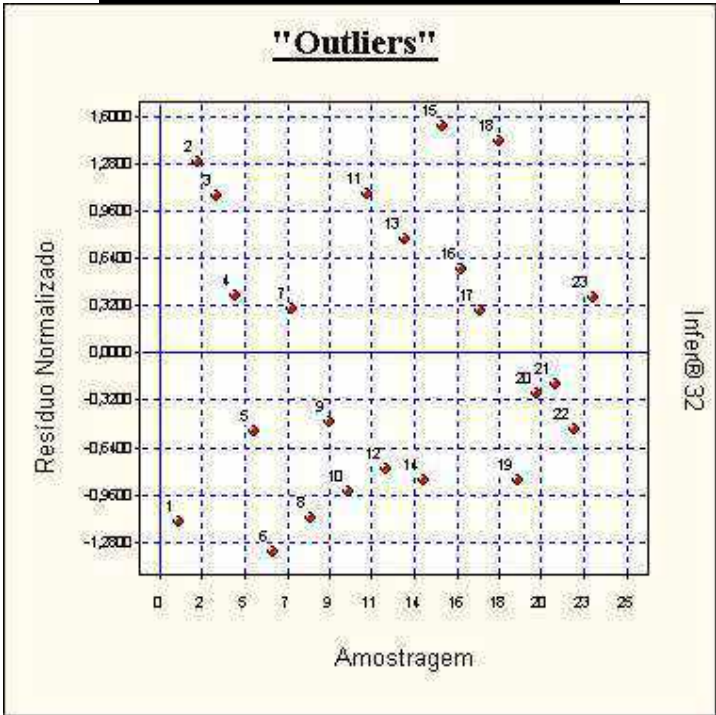
Número de elementos : 23
Graus de liberdade : 22
Valor médio : -5,2795x10⁻¹⁹
Variância : 0,0229
Desvio padrão : 0,1516
Desvio médio : 0,1352
Variância (não tendenciosa) : 0,0293
Desvio padrão (não tend.) : 0,1713
Valor mínimo : -0,2308
Valor máximo : 0,2631
Amplitude : 0,4940
Número de classes : 5
Intervalo de classes : 0,0988

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



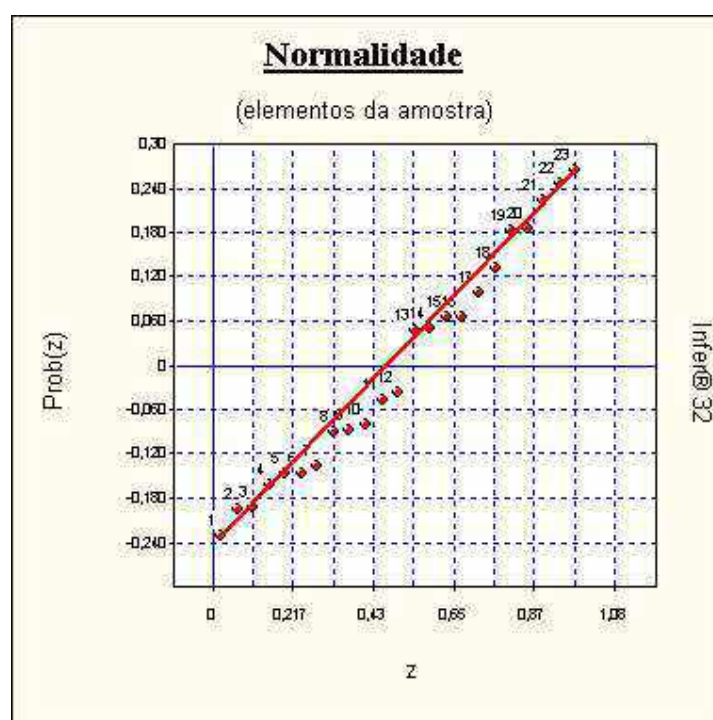
Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 6,808 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,3552	0,4335	Sim
2	0,1117	0,2082	Sim
3	0,0622	0,1842	Sim
4	9,3752x10 ⁻³	0,2037	Sim
5	0,0147	0,1788	Sim
6	0,2606	0,3261	Sim
7	5,0199x10 ⁻³	0,1912	Sim
8	0,1613	0,3079	Sim
9	0,0277	0,3027	Sim
10	0,0288	0,1252	Sim

11	0,0653	0,1863	Sim
12	0,0685	0,2828	Sim
13	0,0338	0,1889	Sim
14	0,0449	0,1951	Sim
15	0,2761	0,2929	Sim
16	0,0299	0,2571	Sim
17	$4,5820 \times 10^{-3}$	0,1894	Sim
18	0,1281	0,1999	Sim
19	0,0246	0,1275	Sim
20	$3,1832 \times 10^{-3}$	0,1493	Sim
21	$2,6193 \times 10^{-3}$	0,1839	Sim
22	0,0102	0,1428	Sim
23	$5,5377 \times 10^{-3}$	0,1419	Sim

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2505
(nível de significância de 5,0%)

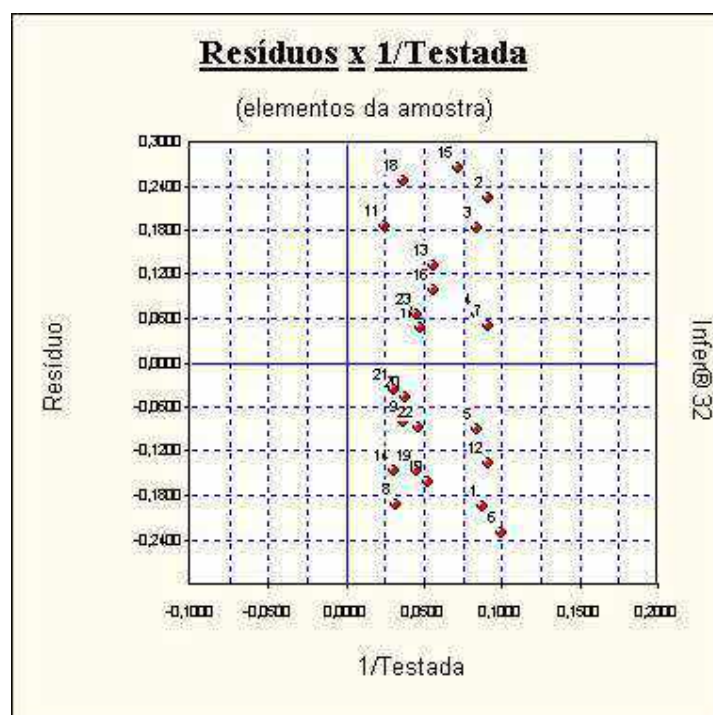
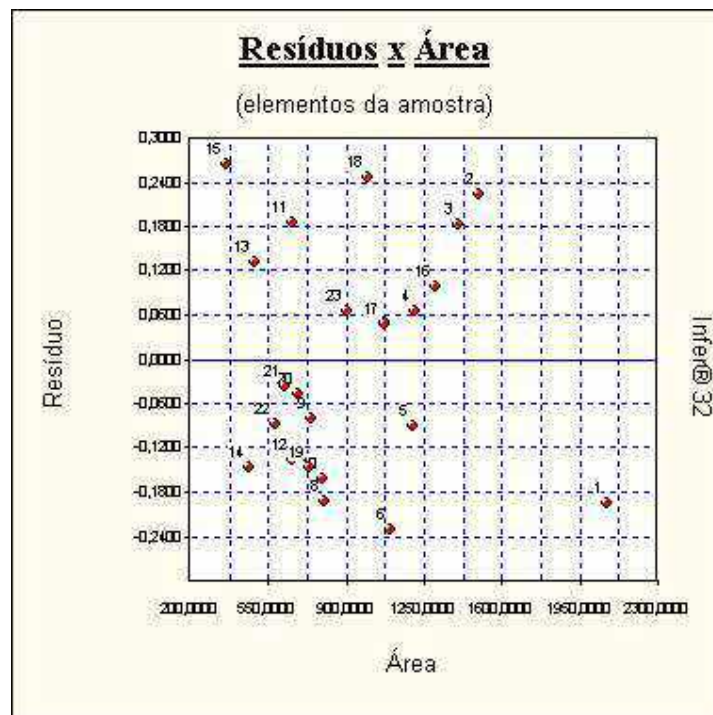
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,04
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,96

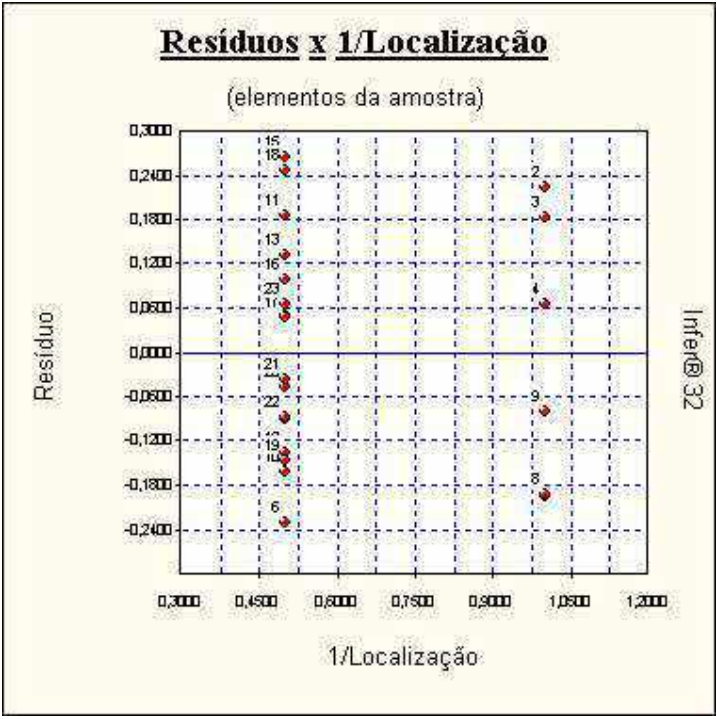
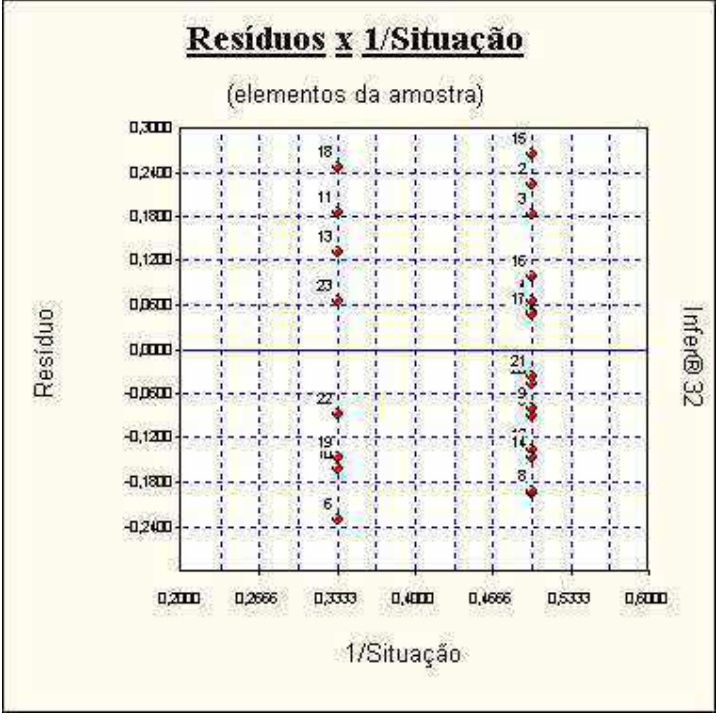
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,77 4-DU = 2,23

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :





Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 892,40
- Testada = 57,00
- Situação = Meio de quadra
- Localização .. = Comercial

A variável Testada extrapolou o limite amostral.

Estima-se V/Unit do Terreno = R\$/m2 1.350,30

O modelo utilizado foi:

$[V/Unit] = \text{Exp}(8,1911 + 2,8004 \times 10^{-4} \times [Área] + 2,6775 / [Testada] - 1,9232 / [Situação] - 0,6367 / [Localização])$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m2 1.181,51

Máximo: R\$/m2 1.543,20

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para um Área de m2 892,4, teremos:

Valor Venal obtido = R\$ 1.205.006,95

Valor Venal mínimo = R\$ 1.054.381,38

Valor Venal máximo = R\$ 1.377.150,40

Avaliação da Extrapolação

Admite-se extrapolação para este modelo.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e valor estimado)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	1.341,43	1.359,22	17,79	1,32 %
Testada	1.219,94	1.494,59	274,66	20,24 %
Situação	1.298,53	1.404,13	105,61	7,82 %
Localização	1.302,20	1.400,17	97,97	7,25 %
Valor estimado	1.181,51	1.543,20	361,69	26,55 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO 03

ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Página 1 de 8

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS

Adelle Ribeiro Coelho Sandri - Oficial de Registro

CERTIFICO, a pedido da parte interessada e no uso das atribuições conferidas por lei, que, revendo os arquivos deste Serviço de Registro, no Livro nº 2 - Registro Geral, consta o seguinte teor:

CNM: 097360.2.0033826-22

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro N.º 2 — Registro Geral

33.925
MATRICULA

Canoas 02 de julho de 1987

FLS.
01MATRICULA
33.925

UM TERRENO, sem benfeitorias, na zona urbana desta cidade, localizada no quarteirão formado pelas ruas: Avenida Perimetral, David Canabarro, André Nichele e Araçá, possuindo a área superficial de (514,40m²); confrontando: ao leste onde faz frente, na extensão de (18,00m) em linha diagonal com a Avenida Perimetral, lado esquerdo de quem entra pela rua André Nichele de onde dista mais ou menos (132,00m), ao oeste onde faz fundos, na extensão de (11,00m) com a Via Férrea do Rio Grande do Sul; ao norte na extensão de (52,15m) de frente ao fundo com propriedades de Heraldo Mossmann, e, ao sul na extensão de (40,30m) de frente ao fundo com prop. digo, c/m propriedades de Luiz Ronaldo Barbosa. Proprietários: MANOEL FRANCISCO KUNZ, vigia e sua mulher, ILZA DE ARAUJO KUNZ, do lar, brasileiros, CPF nº091.925.220/68, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Araçá, nº272. -- Origem: Transcrição nº39.950, Lv.3-V, fls.205, deste Ofício, em 20.10.1969. P.nº82.356, Lv.1-G. C.62,10. Canoas, 02 de julho de 1987. Dou fé. (escrevente Sônia Boemeke). Ass. Bet. João Cesar. Oficial.

R-1-33.925. . . Compra e Venda - Transmitentes: Manoel Francisco Kunz, vigia e sua mulher Ilza de Araujo Kunz, do lar, brasileiros, CPF nº091.925.220/68, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Araçá, nº272, neste ato representados por seu bastante procurador Dario Ferraza, brasileiro, casado, cartorário, residente e domiciliado nesta cidade, alienam todo o imóvel constante da matrícula acima. Adquirente: OLAVO LUIZ BENETTI, brasileiro, casado com LOLITA MARIA KIELING BENETTI, do comércio, CPF nº069.001.860-68, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Dr. Barcelos, nº1.030 apartamento 802. Título: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 1º Tabelionato de Cab, digo, de Canoas, Lv.147-B, fls.108 a 109, nº 33.352/88a, em 08.08.1986. Valor: Cz\$5.000,00 (cinco mil cruzados). Avaliação: Cz\$30.000,00. Guia IT.nº2203. Pasta 3-0-1987. P.nº82.356, Lv.1-G. C.400,50. Canoas, 02 de julho de 1987. Dou fé. (escrevente Sônia Boemeke). Ass. Bet. João Cesar. Oficial

R-2-33.925. . . Promessa de compra e venda - Promitentes vendedores: Olavo Luiz Benetti, do comércio e sua mulher Lolita Maria Kieling Benetti, professora, ambos brasileiros, CPF nº069.001.860-68 e 107.039.690-72, respectivamente, residentes e do-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0033925-22



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro N.º 2 — Registro Geral

Canoas, 21 de julho de 1989

FLSI

MATRÍCULA

01v

33.925

Continuação do R-2-33.925. . . residentes e domiciliados na --
 rua Dr. Barcelos nº1030 apto.802, na cidade de Canoas, prome-
 tem vender todo o imóvel constante da matrícula acima. Promi-
tentes compradores: JORGE LUIZ SCHMITZ, brasileiro, CPF nº ---
 345.306.650-20, residentes e domiciliados na rua 15 de Novem-
 bro nº290, apto.804, na cidade de Criciúma - Estado de Santa -
 Catarina. Título: Contrato de Promessa de compra e venda, data-
 do de 28.12.1987. Valor: CR\$5.000.000,00 (cinco milhões de cru-
 zados). P. nº97490 Lº I-H. C.36,84. Pasta I-E-1989. Canoas, --
 21 de julho de 1989. Dou fé. (escrevente Gladis Girardi)
 Bel. João Cesar, Oficial.

R-3-33.925. . . Locação - Locadores: Jorge Luiz Schmitz, e sua
 mulher Cheila Diane Schmitz, ambos brasileiros, casados, comer-
 ciantes, CPF nº345.306.650-20 e 379.144.800-53, residentes e -
 domiciliados na cidade de Canoas, dão em locação todo o imó-
 vel constante da matrícula acima. Locataria: COMPANHIA ATLAN-
 TIC DE PETRÓLEO, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado-
 do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo nº66, Bloco A, 20 5ª -
 ao 14ª andares, e filial na rua Campos Sales nº157, salas 503-
 a 507, na cidade de Porto Alegre, CGC/MF nº33.195.785/0001-54 -
 e 33.195.785/0044-94, respectivamente, neste ato representa-
 por seu procurador, José Ulysses Westphalen dos Santos, brasi-
 leiro, casado, do comércio, CPF nº209.569.910-68, residente e
 domiciliado neste Estado. Título: Instrumento Particular de --
 contrato de Locação, datado de 23.11.1990. Prazo: (25) vinte-
 e cinco anos, iniciando-se em 23.11.1990 e terminando em 22.11
 2015. Valor: CR\$2.520.000,00 (dois milhões, quinhentos e vinte
 mil cruzeiros), sendo o valor do aluguel mensal de CR\$8.400,00
Cláusula: No caso de alienação do referido imóvel, fica estab-
 lelecido que o contrato será respeitado pelo adquirente, que -
 se obrigará a observá-lo no ato da escritura. Cedentes: digo,
Anuentes: OLAVO LUIZ BENETTI e sua mulher LOLITA MARIA KIELING
 BENETTI, ambos brasileiros, comerciante e professora, CPF nº--
 069.001.860-68 e 107.039.690-72, respectivamente, residentes e
 domiciliados na cidade de Canoas. P. nº105262 Lº I-H. Pasta I-
 J-1991. C.11.304,00. Canoas, 14 de janeiro de 1991. Dou fé. -
 (escrevente Nilda Dirce Scarpelini Ortigara) Bel. João
 Cesar, Oficial.

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0033925-22

33.925
MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 Registro Geral

Canoas 23 de

abril de 19 97.

FLS
02MATRÍCULA
33.925

Continuação da matrícula nº 33.925.....
AV-4-33.925. . .Certifico, conforme Instrumento Particular de Rescisão de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, datado de 30.09.1996, em que são partes Olavo Luiz Benetti, e sua esposa Lolita Maria Kieling Benetti, brasileiros, ele do comércio, ela professora, CPF nºs 069.001.860-68 e 107.039.690-72, residentes e domiciliados na rua Dr. Barcelos nº 1030, apartamento 802, na cidade de Canoas; como promitentes vendedores; e, JORGE LUIS SCHMITZ e sua esposa CHEILA DIANE SCHMITZ, brasileiros, ele comerciário, ela do lar, CPF nºs 345.306.650-20 e 379.144.800-53, residentes e domiciliados na rua 15 de Novembro nº 290, apartamento 804, Criciúma/SC, como promitentes compradores, resolveram as partes acima qualificadas, de comum acordo, rescindir o contrato de promessa de compra e venda objeto do R-2-33.925 acima, pelo valor de CZ\$5.000.000,00(em 12/1987). (P. nº 135.763 Lº 1-J de 22.04.1997). **Pasta 2-E-1997. EM.9.10(1 URE).** Canoas, 23 de abril de 1997. Dou fé. (Escrevente Marlene da Silva Ott). Bel. João César, Oficial.

AV-5-33.925. . .Certifico, conforme Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação, datado de 28.08.1996, para ficar constando que passam a ser locadores da locação objeto do R-3-33.925 acima, OLAVO LUIZ BENETTI e sua esposa LOLITA MARIA KIELING BENETTI, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, CPF nº 069.001.860-68 e 107.039.690-72, respectivamente, residentes e domiciliados na cidade de Canoas. **Aluguel:** conforme consta na cláusula 3 do referido Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação, acima referido. Ficando ratificadas as demais cláusulas e condições. (P. nº 135.764 Lº 1-J de 22.04.1997). **Pasta 1-D-1997. EM.9.10(1 URE).** Canoas, 23 de abril de 1997. Dou fé. (Escrevente Marlene da Silva Ott). Bel. João César, Oficial.

R-6-33.925. . .Hipoteca - **Prestadores de Garantia:** Olavo Luiz Benetti, sócio de firma, CPF nº 069.001.860-68 e sua esposa Lolita Maria Kieling Benetti, do lar, CPF nº 107.039.690-72, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na cidade de Canoas. **Devedora:** COMERCIAL OREL LTDA., com sede na rua Dr. Barcelos nº 1305, na cidade de Canoas, CGC/MF nº 01.367.677/0001-25, neste ato representado por seu sócio gerente Olavo Luiz Benetti, acima qualificado, e por Rodrigo Luiz Benetti, brasileiro, empresário, solteiro, emancipado, CPF nº 908.938.080-91, residente e domiciliado na cidade de Canoas; dão em primeira e especial hipoteca todo o imóvel constante da matrícula acima. **Credora:** DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE PETRÓLEO IPIRANGA S/A, com sede na rua Dolores Alcaraz Caldas nº 90, na cidade de Porto Alegre/RS, CGC/MF nº 92.689.256/0001-76, neste ato representada por seus procuradores Sérgio Augusto Hormain Lima, CPF nº 222.245.480-87 e Zamir Gabriel Venuto Jardim, CPF nº 033.488.900-63, ambos brasileiros, casados, industriários, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS. **Título:** Escritura Pública de Confissão de Dívida e Abertura de Crédito Hipoteca Prestada pelo Sócio ou Terceiros, lavrada nas

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0033925-22



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 — Registro Geral

Canoas, 23 de abril de 1997.

FLS.

02v

MATRÍCULA

33.925

Continuação do R-6-33.925. . lavrada nas notas do 5º Tabelionato da cidade de Porto Alegre/RS, Lº 175-C, fls. 090 à 093, sob nº 41.604/054, em 30.09.1996. **Valor da Dívida:** R\$49.806,00(Quarenta e nove mil oitocentos e seis reais - em 09/1996). **Prazo:** 24 prestações mensais e consecutivas, no valor de R\$2.413,98, nas quais já se encontram os juros de 1% ao mês calculados a partir de 30.09.1996, vencendo-se a primeira em 05.02.1997 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Para efeitos do artigo 818 do Código Civil Brasileiro o imóvel foi avaliado em (não consta). (P. nº 135.769 Lº 1-J de 23.04.1997). **EM.190,20(21,08 URE)**. Canoas, 23 de abril de 1997. Dou fé. (Escrevente Marlene da Silva Ott). Bel. João César, Oficial.

AV-7-33.925. . Certifico, conforme documento de cancelamento de hipoteca da DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE PETRÓLEO IPIRANGA S/A., datado de 03.04.2008, assinado por seus procuradores MÁRCIO MOACIR BURTET e ROGÉRIO MONEGO MALAMUY, nos termos da Procuração, arquivada neste Ofício, que nesta data a credora DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE PETRÓLEO IPIRANGA S/A., autoriza o cancelamento da hipoteca, objeto do R-6-33.925 acima, em que são devedores COMERCIAL OREL LTDA.; OLAVO LUIZ BENETTI e sua esposa LOLITA MARIA KIELING BENETTI (P. nº 221.524 Lv. 1-Q de 01.09.2008). **EM.: R\$35,00. Selo Digital nº 0103.04.0800010.00094 - R\$0,50.** Canoas, 02 de setembro de 2008. (Escrevente, Caren) Graciana Furlanetto Graeff). Dou fé. Bel. João César, Oficial. Pasta C-2008.

AV-8-33.925. . Certifico, de ofício e conforme Aditamento ao Contrato de Locação, datado de 28.08.1996, já arquivado neste Ofício na Pasta 1-D-1997, prenotado sob nº 135.764 Lv. 1-J, que deu origem a AV-5-33.925 acima, para ficar constando que a Locação, objeto do R-3-33.925, foi assumida pela locatária DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE PETRÓLEO IPIRANGA S/A., com sede na Rua Dolores Alcaras Caldas, nº 90, na cidade de Porto Alegre/RS. CGC/MF. 92.689.256/0001-76, que incorporou as atividades exercidas pela marca ATLANTIC. Canoas, 08 de novembro de 2013. **SEM ENOLUMENTOS, conforme artigo 6º, inciso II da Lei 12.692/2006.** (Escrevente, Caren) Graciana Furlanetto Graeff). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

AV-9-33.925. . Certifico, conforme documentação já arquivada neste Ofício na Pasta A-2009, prenotada sob nº 228.023 Lv. 1-Q, qual seja: fotocópia autenticada da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, datada de 01.12.2008, publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, em 30.12.2008, que a Locatária do imóvel constante da matrícula acima, objeto do R-3, AV-5, referida na AV-8-33.925, DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE PETRÓLEO IPIRANGA S/A. CNPJ/MF. 92.689.256/0001-76, teve o seu nome empresarial alterado para **COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA S/A. CNPJ/MF. 33.069.766/0001-81.** Certifico, ainda, conforme documentação já arquivada neste Ofício na Pasta C-2011, prenotada sob nº 247.646 Lv. 1-S, qual seja: fotocópia autenticada da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, datada de 03.11.2009, registrada na Junta Comercial do Rio de Janeiro, em 11.11.2009, sob nº 1971775, que a **COMPANHIA BRASILEIRA DE**

CONTINUA NA FICHA Nº 03

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0033925-22

33925

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.

MATRÍCULA

03

33.925

Cont. M. 33.925

Canoas 08 de novembro de 2013

PETROLEO IPIRANGA S/A teve o seu nome empresarial alterado, por incorporação, para IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A, CNPJ/MF, 33.337.122/0001-27, (P. nº 283.066 Lv 1-U de 25.10.2013). EM: R\$52,20. Selo Digital nº 0103.04.1300001.00700 - R\$0,70. ISSQN(2,25%) - R\$1,24. OBS.: Certidões Negativas de Débitos do INSS e Receita Federal, já arquivadas neste Ofício. Canoas, 08 de novembro de 2013. (Escrevente, Carem Graciana Furlanetto Graeff). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

AV-10-33.925. Certifico, conforme Distrato, datado de 17.10.2013, em que são partes: OLAVO LUIZ BENETTI, brasileiro, CPF, 069.001.860-68 e sua esposa LOLITA MARIA KIELING BENETTI, brasileira, CPF 107.039.690-72, residentes na Rua Doutor Barcelos, nº 1030, apartamento 802, na cidade de Canoas/RS, como locadores; e IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A, com sede na Rua Francisco Eugênio, nº 329, São Cristóvão, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, CNPJ/MF, 33.337.122/0001-27 e filial na Rua Dolores Alcaraz Caldas, nº 90, 12º andar, Praia de Belas, na cidade de Porto Alegre/RS, como locatária, neste ato representada por seus procuradores PAULO SERGIO BERNARDO e DIEGO RAFAEL SPENGLER DA SILVA, nos termos da Procuração, arquivada neste Ofício, que nesta data fica cancelado o Contrato de Locação, objeto do R-3 e das AV-5 e AV-8-33.925 acima. (P. nº 283.066 Lv 1-U de 25.10.2013). EM: R\$23,60. Selo Digital nº 0103.03.1300001.09095 - R\$0,55. ISSQN(2,25%) - R\$0,60. Canoas, 08 de novembro de 2013. (Escrevente, Carem Graciana Furlanetto Graeff). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta J-2013.

R-11-33.925. Compra e Venda - Transmitentes: OLAVO LUIZ BENETTI, brasileiro, empresário sócio de empresa, CPF, 069.001.860-68 e sua esposa LOLITA MARIA KIELING BENETTI, brasileira, aposentada, CPF, 107.039.690-72, casados entre si, pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6515/77, residentes na Avenida Doutor Barcelos, nº 1030, apartamento 802, na cidade de Canoas/RS, alienam todo o imóvel constante da matrícula acima. Adquirente: CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA, com sede na Avenida Doutor Barcelos, nº 1505, bairro Centro, na cidade de Canoas/RS, CNPJ/MF, 01.367.677/0001-25, neste ato representada por seus sócios OLAVO LUIZ BENETTI, acima qualificado, e EDUARDO LUIZ BENETTI, brasileiro, casado, empresário, CPF, 938.977.310-53, residente na cidade de Canoas/RS. Título: Escritura Pública de Compra e Venda com Instituição de Garantia Hipotecária, lavrada nas notas do 4º Tabelionato da cidade de Porto Alegre/RS, Lv. 499, fls. 073 a 077, sob nº 12.039/026, em 18.11.2016. Condições: As constantes do título ora registrando. Valor: R\$1.552.230,23 (um milhão, quinhentos e cinquenta e dois mil, duzentos e trinta reais e vinte e três centavos). Avaliação Fiscal: R\$1.552.230,23, conforme guia nº 6957/2016, constante desta Escritura. (P. nº 331.484 Lv 1-Z de 18.11.2016). EM: R\$3.069,90. Selo Digital nº 0103.09.1300001.01976 - R\$19,80. ISSQN(2,25%) - R\$69,17. Canoas, 25 de novembro de 2016. (Escrevente, Patrícia da Rosa de Almeida). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

R-12-33.925. Hipoteca - Devedor: CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA, com sede na

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0033925-22



Cont. M-33.925

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas, 25 de novembro de 2016

FLS.

MATRÍCULA

03v

33.925

Avenida Doutor Barcelos, nº 1505, bairro Centro, na cidade de Canoas/RS. CNPJ/MF, 01.367.677/0001-25, neste ato representada por seus sócios OLAVO LUIZ BENETTI, acima qualificado, e EDUARDO LUIZ BENETTI, brasileiro, casado, empresário, CPF, 938.977.310-53, residente na cidade de Canoas/RS, dá em primeira e especial hipoteca todo o imóvel constante da matrícula acima. Credora: SINOSSERRA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, com sede na Rua Cancio Gomes, nº 344, na cidade de Porto Alegre/RS. CNPJ/MF, 87.852.273/0001-42, neste representada por seu procurador PAULO CÉSAR ANTUNES BRAMBILLA, brasileiro, solteiro, maior, assistente administrativo, CPF, 368.964.540-91, residente na cidade de Porto Alegre/RS. Título: Escritura Pública de Compra e Venda com Instituição de Garantia Hipotecária, lavrada nas notas do 4º Tabelionato da cidade de Porto Alegre/RS, Lv. 499, fls. 073 a 077, sob nº 12.039/026, em 18.11.2016. Condições: As constantes do título ora registrando. Valor da Dívida: R\$1.620.115,48 (um milhão, seiscentos e vinte mil, cento e quinze reais e quarenta e oito centavos), sendo: R\$164.730,83 do grupo/cota 1030/057; R\$169.637,74 do grupo/cota 1030/180; R\$179.594,80 do grupo/cota 1030/230; R\$164.064,14 do grupo/cota 1030/348; R\$204.650,32 do grupo/cota R\$1035/159; R\$269.041,49 do grupo/cota 1035/285; R\$125.742,29 do grupo/cota 1038/162; R\$50.667,26 do grupo/cota 1038/294; e R\$291.986,61 do grupo/cota 1039/231. Forma de Pagamento e Juros: (Conforme consta desta escritura). Para efeitos do artigo 1484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel foi avaliado em R\$1.700.000,00. Demais cláusulas as constantes da Escritura. (P. nº 331.484 Lv 1-Z de 18.11.2016). EM: R\$3.069,90. Selo Digital nº 0103.09.1300001.01977 - R\$19,80. ISSQN(2,25%) - R\$69,17. Canoas, 25 de novembro de 2016. (Escrivente, Patrícia da Rosa de Almeida). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

R-13-33.925... Penhora - Executados: EDUARDO LUIZ BENETTI; VIVIANE RODRIGUES LUMERTZ BENETTI; OLAVO LUIZ BENETTI; e RODRIGO LUIZ BENETTI. Exequente: EMPO MAGAZINE LTDA. CNPJ/MF, 88.783.865/0001-12. Título: Certidão, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 001/1.16.0089752-6 (CNU: 0138115-80.2016.8.21.0001), passada pelo(a) Dr(a). MM(ª) Juiz(iza) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, assinada pela Escrivã Eliane Guido Ribeiro, datada de 01.11.2016. Condições: As constantes do título ora registrando. Valor: R\$34.568,78 (trinta e quatro mil, quinhentos e sessenta e oito reais e setenta e oito centavos). (P. nº 331.910 Lv 1-Z de 28.11.2016). EM: R\$260,80. Selo Digital nº 0103.06.1500004.02359 - R\$7,90. ISSQN(2,25%) - R\$5,96. Canoas, 15 de dezembro de 2016. (Escrivente, Patrícia da Rosa de Almeida). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta B-2016.

AV-14/33.925 - Canoas, 06 de maio de 2016. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.**

Com fulcro no artigo 828 do CPC/15, averbo o ajuizamento de ação de Execução de Título Extrajudicial nº 001/1.17.0054452-8, da 1ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre/RS, que Raizen Combustíveis S/A move contra Conjunto Comercial Orel Ltda, Lolita Maria Kieling, Olavo Luiz Benetti e Rodrigo Luiz Benetti. Valor da ação: R\$1.554.833,93, juntamente com mais 11 imóveis. Averbação feita a requerimento de interessado, instruído de certidão expedida pela 1ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre/RS, em

CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA

4

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0033925-22

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.

MATRÍCULA

Canoas 08 de maio

de 2018

04

33.925

14/11/2017.

Protocolo nº 355.511, Livro 1-AB, datado de 18 de abril de 2018.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

NS. R\$366,00. Selo: 0103.01.1800001.83077 - R\$1,40; 0103.07.1800001.02056 - R\$36,60

Av.15/33.925 - Canoas, 13 de julho de 2022. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM.**Com base no artigo 235-A da Lei nº 6.015/1973, combinado com o Provimento nº 89/2019 do CNJ, informo que este imóvel possui o seguinte Código Nacional de Matrícula - CNM: **09736.2.0033925-87.**

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

AL. Nihil. Selo: 0103.01.2100006.75921 - Nihil; 0103.04.2100006.07932 - Nihil

Av.16/33.925 - Canoas, 13 de julho de 2022. **ARROLAMENTO DE BENS.**Em razão da requisição nº 22.00.00.70.99 da Delegacia da Receita Federal do Brasil em Caxias do Sul/RS, de 17/06/2022, averbo o arrolamento de bens e direitos em nome de **CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA.**

OBSERVAÇÃO: Conforme determina o artigo 64, §3º, da Lei nº 9.532/1997, a partir da data da notificação do ato de arrolamento, mediante entrega de cópia do respectivo termo, o proprietário dos bens e direitos arrolados, ao transferi-los, aliená-los ou onerá-los, deve comunicar o fato à unidade do órgão fazendário que jurisdiciona o domicílio tributário do sujeito passivo. Ainda, nos termos do artigo 11 da Instrução Normativa RFB nº 1565/2015, **este Serviço Registral deve comunicar à referida unidade, em 48 horas, "a alteração promovida no registro em decorrência de alienação, oneração ou transferência a qualquer título, inclusive aquelas decorrentes de cisão parcial, arrematação ou adjudicação em leilão ou pregão, desapropriação ou perda total, de qualquer dos bens ou direitos arrolados".**

Protocolo nº 429019, Livro 1-AZ, datado de 29 de junho de 2022.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

AL. Nihil. Selo: 0103.09.1800001.09414 - Nihil

Av.17/33.925 - Canoas, 15 de dezembro de 2022. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.**

Com fulcro no artigo 828 do CPC/15, averbo o ajuizamento de ação Execução de Título Extrajudicial nº 5024010-71.2022.8.21.0008, da 3ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS, que ITAÚ UNIBANCO S/A move contra CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA. e outro (nesta matrícula, e nas matrículas nºs 46.718, 46.719, 32.582, 140.225 e 4.351). Valor da ação: R\$1.084.609,09. Averbação feita a requerimento de interessado, instruído de certidão expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS, em 27/09/2022.

Protocolo nº 437681, Livro 1-BB, datado de 11 de novembro de 2022.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

PR. R\$ 475,80. Selo: 0103.01.2200001.66428 - R\$ 1,80; 0103.08.2100001.01781-R\$65,30

Av.18/33.925 - Canoas, 19 de junho de 2023. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.**Com fulcro no artigo 828 do CPC/15, averbo o ajuizamento de ação de execução de Título Extrajudicial nº 5005697-28.2023.8.21.0008, do 2º Juízo da 4ª Vara Cível de Canoas/RS, que GP DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS S.A move contra **CONJUNTO**

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0033925-22



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS	MATRÍCULA
04v	33.925

COMERCIAL OREL LTDA; e Outros (nesta matrícula e nas matrículas nºs 9.114, 9.173, e 140.225) Valor da ação: R\$1.597.439,75 (em 22/02/2023). Averbação feita a requerimento de interessado, instruído de certidão expedida pela Junta Estadual, em 25/04/2023. Protocolo nº 450129, Livro 1-BF, datado de 01 de junho de 2023.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

VT. R\$ 921,70. Selo: 0103.01.2209002.64589 - R\$ 1,80; 0103.09.1800001.12659 - R\$ 81,00. Av.19/33.925 - Canoas, 19 de março de 2024. **PENHORA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDORA: CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA, inscrita no CNPJ sob número 01.367.677/0001-25; e outro

CREDOR: ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ número 60.701.190/0001-04.

TÍTULO: Termo de Penhora, instruído de despacho/ofício, expedidos nos autos do processo de Execução de Título Extrajudicial nº 5024010-71.2022.8.21.0008, da 3ª Vara Cível desta cidade, em 12/12/2022 e 04/04/2023, respectivamente. O objeto acima especificado foi penhorado em 15/12/2022, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 46.718 e 46.719. Valor do débito: R\$1.242.698,94 (em 11/11/2022). Valor da ação: R\$1.084.609,09 (em 08/07/2022). Valor atualizado da base de cálculo de emolumentos: R\$1.164.761,70.

Protocolo nº 467313, Livro 1-BL, datado de 08 de março de 2024.

VSA. R\$ 864,20. Selo: 0103.01.2300002.02023 - R\$ 2,00; 0103.09.1800001.15154 - R\$ 90,00.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.20/33.925 - Canoas, 02 de outubro de 2024. **PENHORA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDORA: CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA, inscrita no CNPJ sob número 01.367.677/0001-25.

CREDORA: SINOSSERRA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, inscrita no CNPJ número 87.852.273/0001-42.

TÍTULO: Termo de Penhora, expedido nos autos do processo de execução de título extrajudicial nº 5008171-06.2022.8.21.0008, da 1ª Vara Cível desta cidade, em 08/08/2024. O objeto acima especificado foi penhorado em 08/08/2024. Valor do débito: R\$446.138,82 (em 14/03/2022). Valor atualizado da base de cálculo de emolumentos: R\$495.973,10.

Protocolo nº 479311, Livro 1-BO, datado de 24 de setembro de 2024.

AE. R\$ 1.110,70. Selo: 0103.01.2400001.07130 - R\$ 2,00; 0103.09.1800001.17022 - R\$ 90,00.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

CONTINUA NA FICHA Nº

Dou fé.

- [] Itagiane Pereira Fuculo - 3ª Substituta
- [] Greice Leão Kronbauer - Escrevente
- [] Eliana Kurrie de Freitas - Escrevente
- [] Barbara Eloy - Escrevente
- [] Fernanda Ehlers da Silva - Escrevente
- [] Famile dos Santos Braga - Escrevente
- [] Amanda Priscilla Negreiros - Escrevente
- [] Juli Moura Moreira - Escrevente
- [] Micheli Peres da Rosa - Escrevente
- [] Suelyn de Oliveira Correa - Escrevente
- [] Adrielly Ruckert Bom - Escrevente

Canoas/RS, terça-feira, 10 de dezembro de 2024, às 10h:22m:30s.

EMOLUMENTOS: R\$ 84,90 - G2A

Certidão Matrícula 33.925 - 8 páginas: R\$ 54,90 (0103.04.2400001.18693 = R\$ 4,90)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0103.03.2400002.09066 = R\$ 4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0103.01.2400001.41332 = R\$ 2,00)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticação para consulta
097360 53 2024 00166790 16



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Página 1 de 4

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS

Adelle Ribeiro Coelho Sandri - Oficial de Registro

CERTIFICO, a pedido da parte interessada e no uso das atribuições conferidas por lei, que, revendo os arquivos deste Serviço de Registro, no Livro nº 2 - Registro Geral, consta o seguinte teor:

CNM: 097360.2.0140225-58

140225
MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas

24 de

agosto

de 2016

FLS.

MATRÍCULA

01

140.225

UM TERRENO SEM NÚMERO, NA AVENIDA DOUTOR BARCELOS, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: Silva Paes, David Canabarro, Andre Nickle e Araçá, possuindo a área superficial de (378m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Oeste, partindo do vértice V7 (ponto de interseção das divisas Oeste-Sul da transcrição nº 48276), segue no sentido Sul-Norte, numa extensão de (27m), até encontrar o vértice V8 formando ângulo de 90°00'00" com a divisa Sul da transcrição nº 48276, de propriedade de Olavo Luiz Benetti; a Nordeste, partindo do vértice V8, segue no sentido Noroeste-Sudeste, numa extensão de (39m), em um segmento em curva formando ângulo interno de 42°20'39" (medido sobre a tangente na interseção), até encontrar o vértice V6, confrontando-se com Avenida Doutor Barcelos; ao Sul, partindo-se do vértice V6, seguindo-se no sentido Leste-Oeste, sobre o alinhamento Sul da transcrição nº 48276, numa extensão de (28m), formando ângulo interno de 40°15'39" (medido sobre a tangente da interseção) até encontrar o vértice V7, início desta descrição, confrontando-se com terras que são de propriedade Luiz Ronaldo Barbosa. Dista (190,405m) da esquina da Rua Araçá com a Avenida Doutor Barcelos. **Proprietário:** CIRRUS S/A - INDÚSTRIA DE AR CONDICIONADO, REFRIGERAÇÃO E VENTILAÇÃO, com sede na Rua Germania, nº 78/102, na cidade de Canoas/RS, CNPJ/MF, 88.300.561/0001-57. **Origem:** Transcrição nº 48.276, Lv. 3-AC, fls. 228, deste Ofício, em 02.04.1973. (P. nº 327.723 Lv 1-Y de 12.08.2016). **EM: R\$17,10. Selo Digital nº 0103.03.1500001.24311 - R\$0,85. ISSQN(2,25%) - R\$0,48.** Canoas, 24 de agosto de 2016. (Escrevente, Patrícia da Rosa de Almeida). Dou fé.

Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta B-2016.

R-1-140.225. Usucapião - **Transmitente:** CIRRUS S/A - INDÚSTRIA DE AR CONDICIONADO, REFRIGERAÇÃO E VENTILAÇÃO, com sede na Rua Germania, nº 78/102, na cidade de Canoas/RS, CNPJ/MF, 88.300.561/0001-57. **Adquirentes:** COMERCIAL OREL LTDA, com sede na Rua Doutor Barcelos, nº 1305, na cidade de Canoas/RS, CNPJ/MF, 01.367.677/0001-25; **OLAVO LUIZ BENETTI**, brasileiro, empresário, CPF, 069.001.860-68 e sua esposa **LOLITA MARIA KIELING BENETTI**, brasileira, do lar, CPF, 107.039.690-72, casados entre si, pelo regime da comunhão universal de bens, residentes na Rua Doutor Barcelos, nº 1030, na cidade de Canoas/RS. **Título:** Mandado de Registro, extraído dos autos da ação de Usucapião, processo nº 008/1.07.0002355-9 (CNU: 0023551-82.2007.8.21.0008), passado pelo Dr. Rodrigo de Souza Allem, MM, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Canoas/RS, sentença de 23.05.2013, transitou em julgado em 27.10.2014 e datado de 23.02.2015. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor:** (Sem valor declarado). (P. nº 327.723 Lv 1-Y de 12.08.2016). **EM: R\$61,60. Selo Digital nº 0103.04.1300002.06617 - R\$1,05. ISSQN(2,25%) - R\$1,48.** Canoas, 24 de agosto de 2016. (Escrevente, Patrícia da Rosa de Almeida). Dou fé.

Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta B-2016.

Av.2/140.225 - Canoas, 08 de maio de 2018. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.**

Com fulcro no artigo 828 do CPC/15, averbo o ajuizamento de ação de Execução de Título Extrajudicial nº 001/1.17.0054452-8, da 1ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre/RS, que Raizen Combustíveis S/A move contra Conjunto Comercial Orel Ltda, Lolita Maria Kieling, Olavo Luiz Benetti e Rodrigo Luiz Benetti. Valor da ação: R\$1.554.833,93.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0140225-58

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
01v	140.225

juntamente com mais 11 imóveis. Averbação feita a requerimento de interessado, instruído de certidão expedida pela 1ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre/RS, em 14/11/2017.

Protocolo nº 355511, Livro 1-AB, datado de 18 de abril de 2018.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

NS. R\$366,00. Selo: 0103.01.1800001.03090 - R\$1,40; 0103.07.1800001.02059 - R\$36,60

Av.3/140.225 - Canoas, 12 de junho de 2018. **PENHORA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDORES: **OLAVO LUIZ BENETTI**, brasileiro, inscrito no CPF sob número 069.001.860-68; **RODRIGO LUIZ BENETTI**, brasileiro, inscrito no CPF sob número 908.938.080-91; e outros.

CREDORA: **ROSANGELA KOLLERT PERROCO.**

TÍTULO: Termo de Redução de Bem(ns) à Penhora, expedido nos autos do processo de Liquidação de Sentença por Arbitramento - Fase de cumprimento de sentença, nº 008/1.12.0009678-4, da 3ª Vara Cível desta cidade, em 21/02/2018. O objeto acima especificado foi penhorado em 21/02/2018, juntamente com mais 2 imóveis. Valor da dívida: R\$283.619,63 (em 11/07/2017).

Protocolo nº 357.155, Livro 1-AC, datado de 23 de maio de 2018.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.

PR. Nihil. Selo: 0103.07.1800001.03289 - Nihil

Av.4/140.225 - Canoas, 15 de dezembro de 2022. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM.**

Com base no artigo 235-A da Lei nº 6.015/1973, combinado com o Provimento nº 89/2019 do CNJ, informo que este imóvel possui o seguinte Código Nacional de Matrícula - CNM: **09736.2.0140225-26.**

Escrevente, Juli Moura Moreira.

PR. Nihil. Selo: 0103.01.2200001.66435 - Nihil; 0103.04.2100006.48294 - Nihil

Av.5/140.225 - Canoas, 15 de dezembro de 2022. **RETIFICAÇÃO - ERRO DE TRANSPOSIÇÃO.**

Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, retifico a Av.3 para dizer que o objeto refere-se à "cota-parte pertencente ao executado OLAVO" do imóvel desta matrícula (e não como constou). Averbação feita de ofício, revendo-seo arquivo desta Serventia.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

CD. Nihil. Selo: 0103.01.2200001.66436 - Nihil; 0103.01.2200001.66437 - Nihil

Av.6/140.225 - Canoas, 15 de dezembro de 2022. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.**

Com fulcro no artigo 828 do CPC/15, averbo o ajuizamento de ação Execução de Título Extrajudicial nº 5024010-71.2022.8.21.0008, da 3ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS, que ITAÚ UNIBANCO S/A move contra CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA. e OLAVO LUIZ BENETTI (nesta matrícula, e nas matrículas nºs 33.925, 46.718, 32.582, 46.719 e 4.351). Valor da ação: R\$1.084.609,09. Averbação feita a requerimento de interessado,

CONTINUA NA FICHA Nº

2

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0140225-58

140.225

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS **LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Canoas, 23 de março de 2023

FLS.

MATRÍCULA

02

140.225

instruído de certidão expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS, em 27/09/2022. Protocolo nº 437681, Livro 1-BB, datado de 11 de novembro de 2022.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

PR. R\$ 475,80. Selo: 0103.01.2200001.66438 - R\$ 1,80; 0103.08.2100001.01784 - R\$ 65,30

Av.7/140.225 - Canoas, 23 de março de 2023. **PENHORA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDORES: **OLAVO LUIZ BENETTI**, inscrito no CPF número 069.001.860-68; **LOLITA MARIA KIELING BENETTI**, inscrita no CPF número 107.039.690-72; e **CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA**, inscrita no CNPJ sob número 01.367.677/0001-25.

CREDORA: **RAIZEN S.A.**, inscrita no CNPJ número 33.453.598/0001-23.

TÍTULO: Termo de Penhora, expedido nos autos do processo de Execução de Título Extrajudicial nº 5010007-11.2017.8.21.0001/RS, da 1ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre/RS, em 30/01/2023. O objeto acima especificado foi penhorado em 30/01/2023, juntamente com mais três imóveis. Valor da ação: R\$1.554.833,93 (em 31/05/2017). Valor atual para fins de emolumentos R\$2.050.595,93.

Protocolo nº 445085, Livro 1-BE, datado de 17 de março de 2023.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

GS. R\$ 1.073,00. Selo: 0103.01.2200002.20597 - R\$ 1,80; 0103.09.1800001.11751 - R\$ 81,00

Av.8/140.225 - Canoas, 29 de março de 2023. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.**

Com fulcro no artigo 828 do CPC/15, averbo o ajuizamento de ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários nº 1045378-84.2022.8.26.0100, da 45ª Vara Cível de São Paulo/SP, que BANCO ABC BRASIL S.A. move contra CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA; e outro (referente a fração ideal equivalente 50% do imóvel desta matrícula). Valor da ação: R\$92.039,68 (em 11/05/2022). Averbação feita a requerimento de interessado, instruído de certidão expedida pela Justiça Estadual, em 15/06/2022.

Protocolo nº 444124, Livro 1-BD, datado de 01 de março de 2023.

Escrevente, Adrielly Ruckert Bom.

GS. R\$294,60. Selo: 0103.01.2200002.24153 - R\$1,80; 0103.07.2100002.18313 - R\$48,30

Av.9/140.225 - Canoas, 19 de junho de 2023. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.**

Com fulcro no artigo 828 do CPC/15, averbo o ajuizamento de ação de execução de Título Extrajudicial nº 5005697-28.2023.8.21.0008, do 2º Juízo da 4ª Vara Cível de Canoas/RS, que GP DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS S.A move contra CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA; e Outros (referente a fração ideal equivalente a 50% do imóvel desta matrícula e nas matrículas nºs 9.114, 9.173, e 33.925) Valor da ação: R\$1.597.439,75 (em 22/02/2023). Averbação feita a requerimento de interessado, instruído de certidão expedida pela Junta Estadual, em 25/04/2023.

Protocolo nº 450129, Livro 1-BF, datado de 01 de junho de 2023.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

VT. R\$ 921,70. Selo: 0103.01.2200002.64591 - R\$ 1,80; 0103.09.1800001.12660 - R\$ 81,00

Av.10/140.225 - Canoas, 26 de janeiro de 2024. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.**

Com fulcro no artigo 828 do CPC/15, averbo o ajuizamento de ação de Execução de Título Extrajudicial - Obrigações nº 1045070-14.2023.8.26.0100, da 45ª Vara Cível de São Paulo/SP, que BANCO SAFRA S/A move contra OLAVO LUIZ BENETTI e outros (referente a fração ideal

(continua no verso)

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0140225-58



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

140.225

equivalente a 50% do imóvel desta matrícula e na matrícula nº 32.582). Valor da ação: R\$479.243,15. Averbação feita a requerimento de interessado, instruído de certidão expedida pela 45ª Vara Cível de São Paulo/SP, em 27/04/2023.
 Protocolo nº 464438, Livro 1-BK, datado de 19 de janeiro de 2024.
 NS. R\$ 595,90. Selo: 0103.01.2300001.75039 - R\$ 1,80; 0103.08.2100001.09486 - R\$ 65,30.
 Escrevente, Juli Moura Moreira.

(continua na folha)

Dou fé.

- [Assinatura]*
- ☐ Itagiane Pereira Fuculo - 3ª Substituta
 - ☐ Greice Leão Kronbauer - Escrevente
 - ☒ Eliana Kurrie de Freitas - Escrevente
 - ☐ Barbara Eloy - Escrevente
 - ☐ Fernanda Ehlers da Silva - Escrevente
 - ☐ Jamile dos Santos Braga - Escrevente
 - ☐ Amanda Priscila Negreiros - Escrevente
 - ☐ Juli Moura Moreira - Escrevente
 - ☐ Micheli Peres da Rosa - Escrevente
 - ☐ Suelyn de Oliveira Correa - Escrevente
 - ☐ Adrielly Ruckert Bom - Escrevente

Canoas/RS, terça-feira, 03 de setembro de 2024, às 15h:09m:19s.
 EMOLUMENTOS: R\$ 59,50 - VSA
 Certidão Matrícula 140.225 - 4 páginas: R\$ 30,50 (0103.03.2400001.15667 = R\$ 4,00)
 Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0103.03.2400001.15666 = R\$ 4,00)
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0103.01.2300002.88374 = R\$ 2,00)



A consulta estará disponível em até 24h
 no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta
097360 53 2024 00116458 65



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



ART Número
14127063

Tipo: OBRA OU SERVIÇO **Participação Técnica:** INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO **Motivo:** NORMAL

Contratado

Carteira: RS207911 **Profissional:** FRANCO ZARDO LEGNAGHI **E-mail:** fzardol@gmail.com
RNP: 2213943729 **Título:** Engenheiro Civil
Empresa: NENHUMA EMPRESA **Nr.Reg.:**

Contratante

Nome: CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA **E-mail:**
Endereço: RUA DOUTOR BARCELOS 1505 **Telefone:** **CPF/CNPJ:** 01367677000125
Cidade: CANOAS **Bairro:** CENTRO **CEP:** 92310200 **UF:** RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA
Endereço da Obra/Serviço: Rua DOUTOR BARCELOS 1505 **CPF/CNPJ:** 01367677000125
Cidade: CANOAS **Bairro:** CENTRO **CEP:** 92310200 **UF:** RS
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES **Valor Contrato(R\$):** 4.000,00 **Honorários(R\$):** 4.000,00
Data Início: 01/11/2025 **Prev.Fim:** 30/11/2025 **Ent.Classe:**

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	2,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 24/11/2025

	Declaro serem verdadeiras as informações acima	De acordo
Local e Data	FRANCO ZARDO LEGNAGHI	CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA
	Profissional	Contratante

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL URBANO

POSTO DE COMBUSTÍVEL

**AV. DOUTOR CARLOS BARBOSA, Nº 1218
BAIRRO MEDIANEIRA**

PORTO ALEGRE – RS

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES	3
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
3. MEMORIAL DESCRITIVO	3
3.1. TITULAÇÃO.....	3
3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	3
3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO.....	10
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	10
4.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
5. ANEXOS	21

1. PRELIMINARES

Solicitante: Conjunto Comercial Orel Ltda.

Objeto: Imóvel Urbano – Terreno

Endereço: Av. Dr. Carlos Barbosa, 1218 – Bairro Medianeira

Data: Novembro 2025

Objetivo: Determinação de Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR R\$
a) Terreno	R\$ 2.570.000,00
b) Edificações, instalações e benfeitorias	R\$ 985.000,00
c) Valor de mercado (a+b)	R\$ 3.555.000,00

3. MEMORIAL DESCRITIVO

3.1. TITULAÇÃO

A contratante forneceu cópia da matrícula referente ao terreno urbano, registrada na 2ª Zona de Registro de Imóveis da cidade de Porto Alegre.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, o documento de titulação foi utilizado somente para fins descritivos do imóvel.

3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel urbano, posto de combustível com terreno em área comercial, localizado no bairro Medianeira, tomado pelo nº 1218 da Avenida Dr. Carlos Barbosa. Terreno com ótimas características comerciais, de esquina, possui testada para a dita avenida de 22,50 metros; por 41,50 metros de extensão de frente aos fundos pelo lado direito; pelo lado esquerdo na extensão de 41,50m; e nos fundos na largura de 22,50 metros onde divide com propriedade de herdeiros Julio Vicenzi. Totalizando uma área de 933,75m².

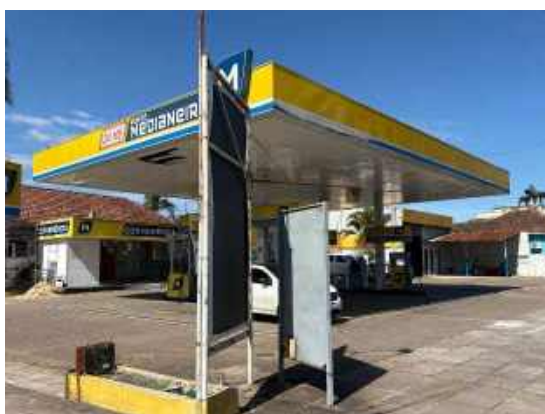
Possui situação de esquina e topografia plana, perímetro nas testadas frente logradouros abertos para o perfeito funcionamento do serviço e outros lados com divisas marcadas.

Sob o terreno foram construídas edificações para suprir o uso comercial do imóvel de posto de combustível:

- Cobertura de bombas em estrutura metálicas com fechamento em telhas de aluzinco e forro em PVC e piso em concreto usinado com aproximadamente 200m² de área coberta e estado de conservação regular.
- Conveniência em estrutural metálica com fechamento em placas de isopor e PVC, coberturas em telha fibrocimento e estado de conservação regular. Edificação está em reforma. Aproximadamente 36,00m²
- Escritório em estrutura de concreto e alvenaria com piso cerâmico e cobertura em telhado de fibrocimento com acabamento de forro em PVC. Estado de conservação regular e aproximadamente 60,00m².
- Edificação de apoio serviço e troca de óleo em estrutura de concreto armado e alvenaria com cobertura em telhas de fibrocimento. Estado de conservação regular e aproximadamente 100,00m².



Vistas do Imóvel



Vistas do Imóvel



Vistas do Imóvel



Vistas do Imóvel



Vistas do Imóvel



Vistas do Imóvel



Vistas do Imóvel

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

A condição de acesso ao imóvel é boa, feita pela Avenida Dr. Carlos Barbosa, via arterial e com regular infraestrutura urbana. As características são as seguintes:

Gabarito viário: Logradouro com regular gabarito viário e que recebe pavimentação asfáltica na testada principal a Avenida Dr. Carlos Barbosa e pavimentação em paralelepípedos na testada lateral a Rua Fonseca Ramos.

Tráfego: A intensidade de tráfego é média/alta.



Vistas da Via de Acesso

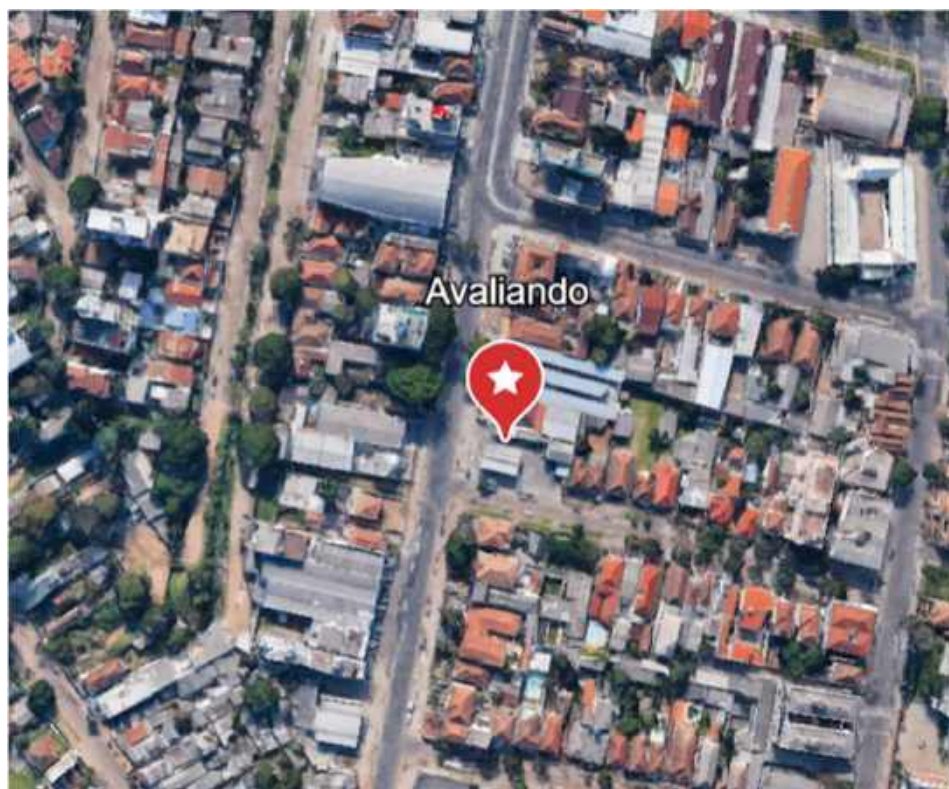


Imagem de Satélite de Localização do Imóvel

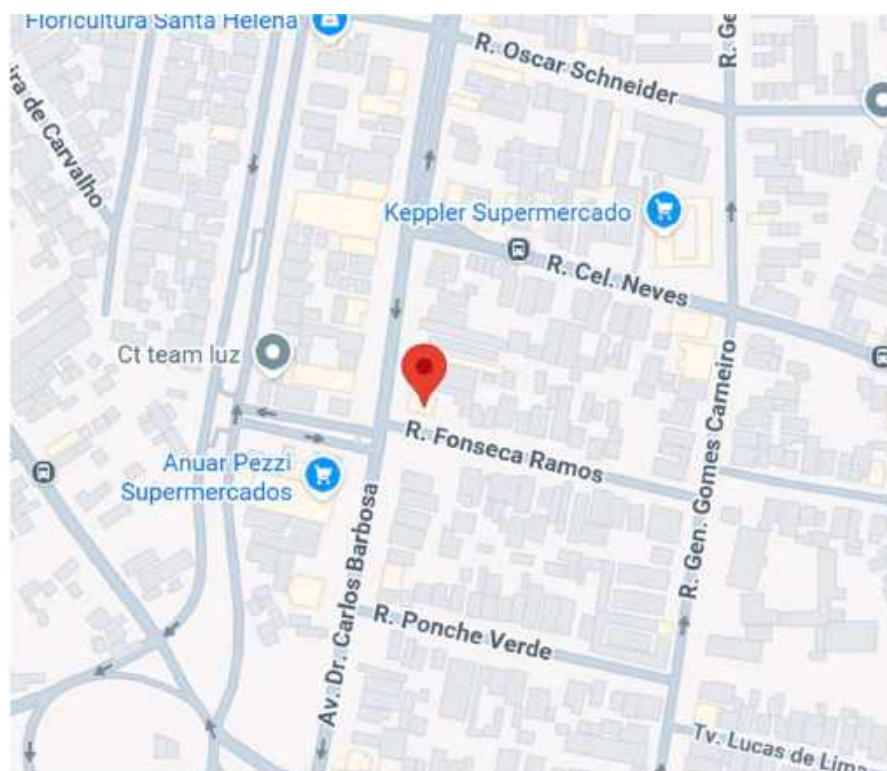


Imagem da Localização do Imóvel

3.3.2. Infra-estrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infra-estrutura:

- Abastecimento de água;
- Esgoto sanitário;
- Coleta de esgoto pluvial;
- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Guias e sarjetas;
- Iluminação pública;
- Pavimentações dos logradouros;
- Coleta de lixo.

3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sócio-Econômico da População

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta características de ocupação residencial e comercial. O padrão construtivo dos prédios na vizinhança e o nível socioeconômico da região varia de médio a médio-baixo padrão, com predominância de imóveis com padrão médio, principalmente nas imediações de onde se encontra o imóvel avaliando.

3.3.4. Ofertas de Serviços Públicos, Privados e Comunitários

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Escola;
- Saúde;
- Praças;
- Coleta de lixo;
- Comércio;
- Postos de abastecimento.

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do Mercado	Absorção pelo Mercado	Número de Ofertas	Nível de Demanda
Normal	Boa	Normal	Média

4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

4.2.1 Metodologia Aplicada

Foi empregado na presente avaliação o Método Evolutivo definido pela NBR 14.653 conforme segue:

Método evolutivo

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB) \times FC$ onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o super-aproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes

Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características “*sui generis*” impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

4.3 AVALIAÇÃO DO TERRENO

4.3.1. Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2004.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

4.3.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente. A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

4.3.3 Tratamento de Dados

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas a priori

e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maioria, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma da NBR 14653.

4.4.4 Determinação do Valor de Mercado do Imóvel

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653/2004 e, por fim, a interpolação dos atributos do terreno no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Novembro de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

R\$ 2.570.000,00

(DOIS MILHÕES QUINHENTOS E SETENTA MIL REAIS)

4.5 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

4.5.1. Metodologia Aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

- Método da quantificação do custo: “Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas”.

- Identificação do custo pelo custo unitário básico:

			EVOLUÇÃO DO CUB VERSÃO/2006 Valores em R\$											
PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	2025											
			JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	
RESIDENCIAIS														
R - 1 (Res. Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.326,90	2.335,58	2.331,66	2.344,88	2.341,79	2.338,98	2.384,41	2.402,14	2.417,60	2.425,32		
	Normal	R 1-N	3.061,98	3.074,28	3.059,81	3.073,13	3.068,01	3.064,08	3.145,67	3.165,36	3.181,98	3.190,64		
	Alto	R 1-A	4.126,53	4.133,56	4.112,67	4.128,23	4.113,91	4.109,35	4.209,91	4.237,08	4.250,76	4.261,42		
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.200,30	2.206,95	2.205,10	2.219,88	2.222,93	2.219,65	2.260,77	2.274,80	2.288,37	2.302,27		
	Normal	PP 4-N	3.000,55	3.007,65	2.996,99	3.010,20	3.007,36	3.000,78	3.072,96	3.094,47	3.111,07	3.122,32		
R - 8 (Res. Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.095,08	2.100,95	2.099,27	2.111,98	2.114,32	2.110,06	2.148,23	2.161,20	2.174,15	2.187,59		
	Normal	R 8-N	2.614,24	2.621,74	2.611,19	2.622,90	2.620,88	2.614,96	2.679,55	2.695,68	2.708,57	2.718,20		
	Alto	R 8-A	3.343,39	3.347,07	3.336,07	3.351,79	3.345,75	3.339,61	3.418,51	3.438,28	3.449,80	3.462,93		
R - 16 (Res. Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.558,08	2.565,48	2.554,53	2.566,05	2.564,30	2.559,45	2.622,46	2.639,24	2.651,17	2.660,31		
	Alto	R 16-A	3.411,33	3.420,98	3.409,98	3.425,50	3.425,21	3.414,48	3.495,10	3.513,40	3.535,45	3.548,34		
PIS (Projeto Inter. Social)		PIS	1.673,32	1.678,53	1.679,28	1.688,74	1.689,65	1.690,59	1.725,44	1.735,19	1.745,60	1.757,88		
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.378,33	2.395,80	2.378,94	2.383,50	2.381,42	2.382,49	2.453,20	2.465,72	2.483,79	2.497,00		
COMERCIAIS														
CAL- 8 (Com. Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.379,93	3.385,59	3.372,65	3.389,61	3.394,25	3.383,72	3.464,40	3.484,97	3.500,79	3.511,20		
	Alto	CAL 8-A	3.879,19	3.884,25	3.872,08	3.894,98	3.902,77	3.891,42	3.987,43	4.008,81	4.023,93	4.038,93		
CSL- 8 (Com. Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.602,31	2.611,26	2.603,42	2.616,70	2.620,31	2.613,21	2.672,89	2.689,21	2.703,68	2.713,57		
	Alto	CSL 8-A	3.025,38	3.038,07	3.035,98	3.058,40	3.065,53	3.061,24	3.131,07	3.148,14	3.161,71	3.183,06		
CSL- 16 (Com. Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.505,11	3.517,16	3.506,89	3.525,88	3.531,02	3.520,32	3.601,74	3.621,84	3.640,48	3.654,38		
	Alto	CSL 16-A	4.071,61	4.087,91	4.084,37	4.114,85	4.124,55	4.117,29	4.212,33	4.233,67	4.251,44	4.279,70		
GI (Galpão Industrial)		GI	1.294,45	1.301,65	1.297,25	1.299,36	1.298,37	1.295,94	1.324,99	1.330,83	1.338,04	1.343,42		

Tabela SINDUSCON-RS para série histórica – valor do CUB, valores utilizados para o mês de Outubro de 2025, GI (Galpão Industrial) e CSL-8-N (Comercial Salas e Lojas).

- Identificação do BDI – Benefícios e Despesas Indiretas:

VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA			
TIPOS DE OBRA	1º Quartil	Médio	3º Quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25,00%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24,23%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	20,76%	24,18%	26,44%
CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	27,86%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	22,80%	27,48%	30,95%

Tabela valor BDI fornecida pelo acordo n°2622/2013 do TCU- Tribunal de Contas da União. Utilizado 1º Quartil da Construção de Edifícios.

4.5.2. Custo de Reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliando, em Novembro de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

R\$ 985.000,00

(NOVECIENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

4.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Conforme definição retro-apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

$VI = (VT + VB) \times FC$ onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno

VB é o valor das edificações e benfeitorias

FC é o fator de comercialização = 0,95 – Utilizou-se um fator de comercialização de 0,9 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Novembro de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

R\$ 3.555.000,00

(TRÊS MILHÕES, QUINHENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)

4.7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Tabela 1 página 22 da NBR 14.653-2 - **Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
			Admitida para apenas uma variável, desde que:	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;	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;
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F do Snedecor	1%	2%	5%
---	--	----	----	----

Pontuação alcançada: 15 pontos.

Tabela 2 página 25 da NBR 14.653-2 - **Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

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

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação II.

Tabela 5 página 26 da NBR 14.653-2 – **Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.2			

O Grau de Precisão alcançado é II.

a) Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Tabela 6 página 27 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.3				

Pontuação alcançada: 5 pontos

Tabela 7 página 27 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 , com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.3			

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação I.

b) Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Tabela 10 página 29 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5				

Pontuação alcançada: 5 pontos.

Tabela 11 página 30 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5			

Segundo as tabelas acima o método evolutivo alcançou o Grau de Fundamentação I.

5. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

Anexo 2: Documentação do Imóvel

Anexo 3: ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

Porto Alegre, Novembro de 2025



Franco Zardo Legnaghi

Eng. Civil – CREA RS207911

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Tipo documento: **CAPA PROCESSO**

Evento: **abertura**

PROCESSO

Nº 5018587-92.2025.8.21.0019

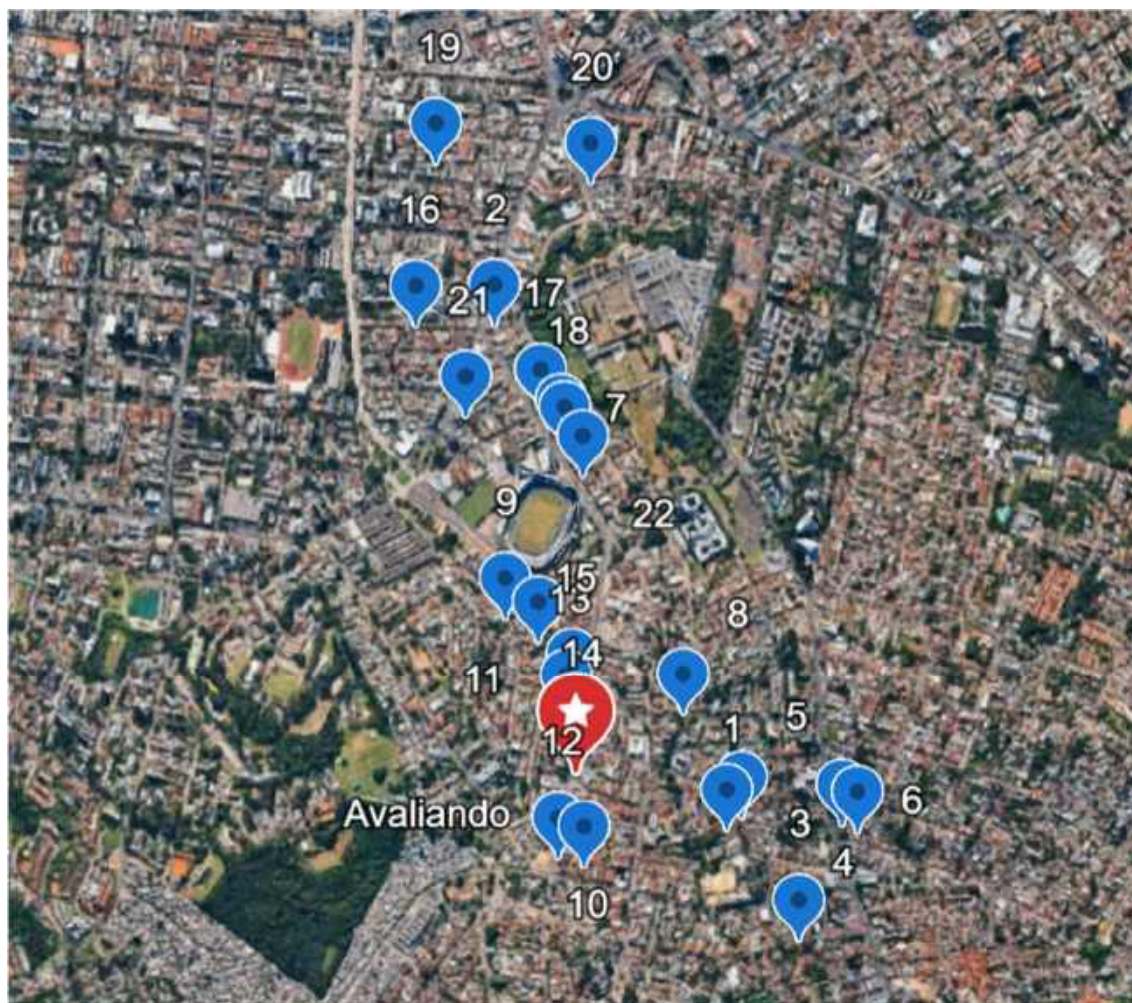
ELEMENTOS PESQUISADOS

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS													
Item	Data da Pesquisa	Endereço completo	Município	Informante	Contato	Valor total (R\$)	Fator de oferta	Valor Total descontado fator de oferta (R\$)	Área de Terreno (m2)	Testada	Situação	Localização	Valor unitário (R\$/m²)
1	nov/25	Rua Coronel Neves, 489 - Medianeira	Porto Alegre	Credito Real	(51) 3214-1400	R\$ 1.590.000,00	0,90	1.431.000,00	2.075,00	42,00	Meio de Quadra	Residencial	689,64
2	nov/25	Avenida Doutor Carlos Barbosa - Medianeira	Porto Alegre	Bing Imóveis	(51) 3337-5122	R\$ 4.500.000,00	0,90	4.050.000,00	1.495,00	40,00	Esquina	Comercial	2.709,03
3	nov/25	Rua Nunes	Porto Alegre	Lopes Imobiliária	(51) 3933-6388	R\$ 1.500.000,00	0,90	1.350.000,00	1.400,00	20,00	Meio de Quadra	Misto	964,29
4	nov/25	Rua Águas Mortas, 16 - Medianeira	Porto Alegre	Libertas Bela Vista	(51) 3519-1509	R\$ 850.000,00	0,90	765.000,00	1.210,00	15,00	Meio de Quadra	Residencial	632,23
5	nov/25	Rua Coronel Neves, 472 - Medianeira	Porto Alegre	Albert Imóveis	(51) 3328-7170	R\$ 1.600.000,00	0,90	1.440.000,00	1.200,00	23,00	Meio de Quadra	Misto	1.200,00
6	nov/25	Rua Águas Mortas, 30 - Medianeira	Porto Alegre	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 989.000,00	0,90	890.100,00	1.100,00	19,00	Meio de Quadra	Residencial	809,18
7	nov/25	Avenida Doutor Carlos Barbosa, 370 - Medianeira	Porto Alegre	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 1.890.000,00	0,90	1.701.000,00	1.074,00	13,40	Esquina	Comercial	1.583,80
8	nov/25	Rua Oscar Schneider, 265 - Medianeira	Porto Alegre	Libertas Bela Vista	(51) 3519-1509	R\$ 1.000.000,00	0,90	900.000,00	798,00	19,00	Meio de Quadra	Residencial	1.127,82
9	nov/25	Rua Eurico Lara, 447 - Medianeira	Porto Alegre	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 1.300.000,00	0,90	1.170.000,00	744,00	16,70	Esquina	Misto	1.572,58
10	nov/25	Avenida Niterói, 78 - Medianeira	Porto Alegre	Imobiliária Zona Norte	(51) 3061-0300	R\$ 994.000,00	0,90	894.600,00	792,00	17,21	Meio de Quadra	Misto	1.129,55
11	nov/25	Avenida Coronel Gastão Haslocher Mazon, 243 - Medianeira	Porto Alegre	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	660,00	22,00	Meio de Quadra	Comercial	1.636,36
12	nov/25	Avenida Doutor Carlos Barbosa, 1444 - Medianeira	Porto Alegre	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 1.105.500,00	0,90	994.950,00	656,00	16,40	Meio de Quadra	Comercial	1.516,69
13	nov/25	Avenida Doutor Carlos Barbosa, 1099 - Medianeira	Porto Alegre	Credito Real	(51) 3214-1400	R\$ 980.000,00	0,90	882.000,00	484,00	11,00	Meio de Quadra	Comercial	1.822,31
14	nov/25	Avenida Doutor Carlos Barbosa, 1158 - Medianeira	Porto Alegre	Credito Real	(51) 3214-1400	R\$ 1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	462,00	11,00	Meio de Quadra	Comercial	2.337,66
15	nov/25	Avenida Doutor Carlos Barbosa, 1043 - Medianeira	Porto Alegre	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 1.400.000,00	0,90	1.260.000,00	363,00	11,00	Esquina	Comercial	3.471,07
16	nov/25	Travessa Alexandrino de Alencar - Azenha	Porto Alegre	Imobiliária Zona Norte	(51) 3061-0300	R\$ 3.390.000,00	0,90	3.051.000,00	1.300,00	20,39	Esquina	Comercial	2.346,92
17	nov/25	Avenida Doutor Carlos Barbosa, 300 - Azenha	Porto Alegre	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 1.295.000,00	0,90	1.165.500,00	1.076,00	11,00	Esquina	Misto	1.083,18
18	nov/25	Avenida Doutor Carlos Barbosa, 370 - Azenha	Porto Alegre	Libertas Bela Vista	(51) 3519-1509	R\$ 1.300.000,00	0,90	1.170.000,00	1.000,00	20,00	Meio de Quadra	Misto	1.170,00
19	nov/25	Rua Barão do Triunfo, 564 - Azenha	Porto Alegre	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 750.000,00	0,90	675.000,00	735,00	13,00	Meio de Quadra	Residencial	918,37
20	nov/25	Avenida Professor Oscar Pereira - Azenha	Porto Alegre	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 2313-9500	R\$ 900.000,00	0,90	810.000,00	682,00	11,00	Meio de Quadra	Misto	1.187,68
21	nov/25	Rua Dona Cecília, 79 - Azenha	Porto Alegre	Libertas Bela Vista	(51) 3519-1509	R\$ 1.151.000,00	0,90	1.035.900,00	624,00	26,00	Meio de Quadra	Misto	1.660,10
22	nov/25	Avenida Doutor Carlos Barbosa - Azenha	Porto Alegre	Imobiliária Zona Norte	(51) 3061-0300	R\$ 898.000,00	0,90	808.200,00	580,00	6,60	Meio de Quadra	Misto	1.393,45
23	nov/25	Avenida Doutor Carlos Barbosa - Azenha	Porto Alegre	Credito Real	(51) 3214-1400	R\$ 1.450.000,00	0,90	1.305.000,00	900,00	12,10	Meio de Quadra	Comercial	1.450,00
AVA	nov/25	Avenida Doutor Carlos Barbosa, 1218 - Medianeira	Porto Alegre	-	-	-	-	x	933,75	22,50	Esquina	Comercial	y
*Imóveis descartados por serem discrepantes / outliers													
**Variáveis utilizadas no modelo													

Custo de Reprodução e Reedição

Custo de Reprodução e Reedição																	
Item	Benefitoria	Idade	Vida	Estado	Residual	Área	NBR 12721 - 5.7.3	Área Equivalente	Unitário Cub	BDI	Projeto	Fundação	Obras e serviços complementares	Composição do custo unitário	Valor Novo	Depreciação	Valor depreciado
1	Cobertura Bombas	25	80	2	20%	200,00	1,00	200,00	2.713,57	20,34%	5,00%	5,00%	2,00%	R\$3.657,37	731.474,27	82,0%	599.744,44
2	Conveniência	25	80	2	20%	36,00	1,00	36,00	2.713,57	20,34%	5,00%	5,00%	2,00%	R\$3.657,37	131.665,37	82,0%	107.954,00
3	Escritório	25	80	2	20%	60,00	1,00	60,00	2.713,57	20,34%	5,00%	5,00%	2,00%	R\$3.657,37	219.442,28	82,0%	179.923,33
4	Troca de Óleo	25	80	2	20%	100,00	1,00	100,00	1.343,42	20,34%	5,00%	5,00%	2,00%	R\$1.810,67	181.067,22	82,0%	148.459,17
Total das benfeitorias x FC																	
Valor do terreno x FC																	
Fator de Comercialização																	
Valor do Imóvel = (VT+CB)																	
R\$ 984.276,89																	
R\$ 2.570.706,35																	
R\$ 0,95																	
R\$ 3.554.983,24																	
(1% NBR) ~ R\$ 3.555.000,00																	

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



Localização das Amostras

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº Am.	V/Unit	Área	Testada	Situação	Localização
1	689,64	2.075,00	42,00	Meio de quadra	Residencial
2	2.709,03	1.495,00	40,00	Esquina	Comercial
3	964,29	1.400,00	20,00	Meio de quadra	Comercial
4	632,23	1.210,00	15,00	Meio de quadra	Residencial
5	1.200,00	1.200,00	23,00	Meio de quadra	Comercial
6	809,18	1.100,00	19,00	Meio de quadra	Residencial
7	1.583,80	1.074,00	13,40	Esquina	Comercial
8	1.127,82	798,00	19,00	Meio de quadra	Residencial
9	1.572,58	744,00	16,70	Esquina	Comercial
10	1.129,55	792,00	17,21	Meio de quadra	Comercial
11	1.636,36	660,00	22,00	Meio de quadra	Comercial
12	1.516,69	656,00	16,40	Meio de quadra	Comercial
13	1.822,31	484,00	11,00	Meio de quadra	Comercial
14	2.337,66	462,00	11,00	Meio de quadra	Comercial
15	3.471,07	363,00	11,00	Esquina	Comercial
16	2.346,92	1.300,00	20,39	Esquina	Comercial
17	1.083,18	1.076,00	11,00	Esquina	Comercial
18	1.170,00	1.000,00	20,00	Meio de quadra	Comercial
19	918,37	735,00	13,00	Meio de quadra	Residencial
20	1.187,68	682,00	11,00	Meio de quadra	Residencial
21	1.660,10	624,00	26,00	Meio de quadra	Comercial
22	1.393,45	580,00	6,60	Meio de quadra	Comercial
23	1.450,00	900,00	12,10	Meio de quadra	Comercial

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- V/Unit: Valor Unitário do Imóvel.

Variáveis Independentes:

- Área: Área de Terreno do Imóvel.
- Testada: Largura da Testada do Imóvel.
- Situação: Situação do terreno.
Classificação:
Encravado = 1; Meio de quadra = 2; Esquina = 3;
- Localização: Uso predominante da localização do terreno.
Classificação:
Residencial = 1; Comercial = 2; Misto = 2;

Estatísticas Básicas

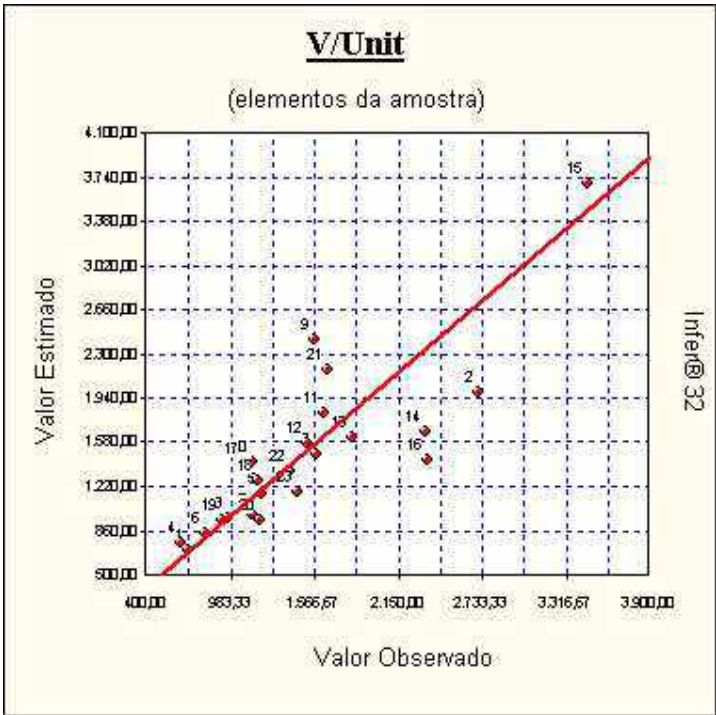
Nº de elementos da amostra : 23
Nº de variáveis independentes : 4

Nº de graus de liberdade : 18
Desvio padrão da regressão : 1,5730x10⁻⁴

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/V/Unit	7,9243x10 ⁻⁴	3,2722x10 ⁻⁴	41,29%
Área	930,87	398,3042	42,79%
Testada	18,12	8,6607	47,79%
Situação	2,26	0,4489	19,86%
Ln(Localização)	0,5123	0,3112	60,74%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 15.

Valores Estimados x Valores Observados



Modelo da Regressão

$$1/[V/Unit] = 1,3607 \times 10^{-3} + 6,1794 \times 10^{-7} \times [\text{Área}] - 1,6085 \times 10^{-5} \times [\text{Testada}] - 2,7026 \times 10^{-4} \times [\text{Situação}] - 4,7027 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{Localização}])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[V/Unit] = 1/(1,3607 \times 10^{-3} + 6,1794 \times 10^{-7} \times [\text{Área}] - 1,6085 \times 10^{-5} \times [\text{Testada}] - 2,7026 \times 10^{-4} \times [\text{Situação}] - 4,7027 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{Localização}]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = 6,1793x10 ⁻⁷	1,3067x10 ⁻⁷	4,4409x10 ⁻⁷	7,9178x10 ⁻⁷
Testada	b2 = - 1,6085x10 ⁻⁵	5,7138x10 ⁻⁶	2,3687x10 ⁻⁵	8,4838x10 ⁻⁶
Situação	b3 = - 2,7025x10 ⁻⁴	8,2602x10 ⁻⁵	3,8014x10 ⁻⁴	1,6036x10 ⁻⁴
Localização	b4 = - 4,7027x10 ⁻⁴	1,2287x10 ⁻⁴	6,3375x10 ⁻⁴	3,0679x10 ⁻⁴

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9005
 Valor t calculado : 8,787
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,734 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8109
 Coeficiente r² ajustado : 0,7689

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	V/Unit	Área	Testada	Situação
V/Unit	0,0182	1,6798x10 ⁻⁵	18,4387	0,3402	0,0397
Área	21410,0000	18,4387	2,3420x10 ⁷	4,4322x10 ⁵	48872,0000
Testada	416,8000	0,3402	4,4322x10 ⁵	9203,3162	946,0900
Situação	52,0000	0,0397	48872,0000	946,0900	122,0000
Localização	11,7835	7,7222x10 ⁻³	10265,5097	206,4192	27,7258

	Localização
V/Unit	7,7222x10 ⁻³
Área	10265,5097
Testada	206,4192
Situação	27,7258
Localização	8,1677

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,9103x10 ⁻⁶	4	4,7757x10 ⁻⁷	19,30
Residual	4,4538x10 ⁻⁷	18	2,4743x10 ⁻⁸	
Total	2,3557x10⁻⁶	22	1,0707x10⁻⁷	

F Calculado : 19,30
 F Tabelado : 2,928 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $2,6 \times 10^{-4}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0672$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	4,729	$1,7 \times 10^{-2}\%$	Sim
Testada	b2	-2,815	1,1%	Sim
Situação	b3	-3,272	0,4%	Sim
Localização	b4	-3,827	0,12%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [V/Unit].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normaliza do	Studentiza do	Quadrático
1	$1,4500 \times 10^{-3}$	$1,4267 \times 10^{-3}$	$2,3256 \times 10^{-5}$	0,1478	0,2137	$5,4085 \times 10^{-10}$
2	$3,6913 \times 10^{-4}$	$5,0431 \times 10^{-4}$	$-1,3518 \times 10^{-4}$	-0,8593	-1,1823	$1,8274 \times 10^{-8}$
3	$1,0370 \times 10^{-3}$	$1,0375 \times 10^{-3}$	$-5,4539 \times 10^{-7}$	$-3,4671 \times 10^{-3}$	$-4,0635 \times 10^{-3}$	$2,9745 \times 10^{-13}$
4	$1,5817 \times 10^{-3}$	$1,3265 \times 10^{-3}$	$2,5513 \times 10^{-4}$	1,6219	1,8474	$6,5094 \times 10^{-8}$
5	$8,3333 \times 10^{-4}$	$8,6573 \times 10^{-4}$	$-3,2400 \times 10^{-5}$	-0,2059	-0,2226	$1,0498 \times 10^{-9}$
6	$1,2358 \times 10^{-3}$	$1,1942 \times 10^{-3}$	$4,1567 \times 10^{-5}$	0,2642	0,2896	$1,7278 \times 10^{-9}$
7	$6,3139 \times 10^{-4}$	$6,7203 \times 10^{-4}$	$-4,0645 \times 10^{-5}$	-0,2583	-0,2930	$1,6520 \times 10^{-9}$
8	$8,8666 \times 10^{-4}$	$1,0076 \times 10^{-3}$	$-1,2096 \times 10^{-4}$	-0,7690	-0,8704	$1,4633 \times 10^{-8}$
9	$6,3589 \times 10^{-4}$	$4,1503 \times 10^{-4}$	$2,2086 \times 10^{-4}$	1,4040	1,5665	$4,8779 \times 10^{-8}$
10	$8,8530 \times 10^{-4}$	$7,0675 \times 10^{-4}$	$1,7855 \times 10^{-4}$	1,1351	1,1907	$3,1882 \times 10^{-8}$
11	$6,1111 \times 10^{-4}$	$5,4813 \times 10^{-4}$	$6,2978 \times 10^{-5}$	0,4003	0,4393	$3,9663 \times 10^{-9}$
12	$6,5933 \times 10^{-4}$	$6,3574 \times 10^{-4}$	$2,3590 \times 10^{-5}$	0,1499	0,1582	$5,5650 \times 10^{-10}$
13	$5,4875 \times 10^{-4}$	$6,1631 \times 10^{-4}$	$-6,7562 \times 10^{-5}$	-0,4295	-0,4586	$4,5646 \times 10^{-9}$
14	$4,2777 \times 10^{-4}$	$6,0272 \times 10^{-4}$	$-1,7494 \times 10^{-4}$	-1,1121	-1,1904	2798,1202
15	$2,8809 \times 10^{-4}$	$2,7129 \times 10^{-4}$	$1,6805 \times 10^{-5}$	0,1068	0,1289	18066,6760
16	$4,2609 \times 10^{-4}$	$6,9925 \times 10^{-4}$	$-2,7316 \times 10^{-4}$	-1,7365	-1,9510	45042,3809
17	$9,2320 \times 10^{-4}$	$7,1187 \times 10^{-4}$	$2,1132 \times 10^{-4}$	1,3434	1,5744	15878,0757
18	$8,5470 \times 10^{-4}$	$7,9040 \times 10^{-4}$	$6,4297 \times 10^{-5}$	0,4087	0,4319	$1,4038 \times 10^5$
19	$1,0888 \times 10^{-3}$	$1,0652 \times 10^{-3}$	$2,3668 \times 10^{-5}$	0,1504	0,1693	15464,2435
20	$8,4197 \times 10^{-4}$	$1,0646 \times 10^{-3}$	$-2,2265 \times 10^{-4}$	-1,4154	-1,6109	10482,0419
21	$6,0237 \times 10^{-4}$	$4,6154 \times 10^{-4}$	$1,4082 \times 10^{-4}$	0,8952	1,0633	70282,1801
22	$7,1764 \times 10^{-4}$	$7,4641 \times 10^{-4}$	$-2,8770 \times 10^{-5}$	-0,1829	-0,2000	66,7816
23	$6,8965 \times 10^{-4}$	$8,5568 \times 10^{-4}$	$-1,6602 \times 10^{-4}$	-1,0554	-1,1446	951,4904

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 23
 Graus de liberdade : 22
 Valor médio : $-4,0280 \times 10^{-23}$
 Variância : $1,9364 \times 10^{-8}$
 Desvio padrão : $1,3915 \times 10^{-4}$
 Desvio médio : $1,0981 \times 10^{-4}$
 Variância (não tendenciosa) : $2,4743 \times 10^{-8}$
 Desvio padrão (não tend.) : $1,5730 \times 10^{-4}$
 Valor mínimo : $-2,7316 \times 10^{-4}$
 Valor máximo : $2,5513 \times 10^{-4}$
 Amplitude : $5,2830 \times 10^{-4}$
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : $1,0566 \times 10^{-4}$

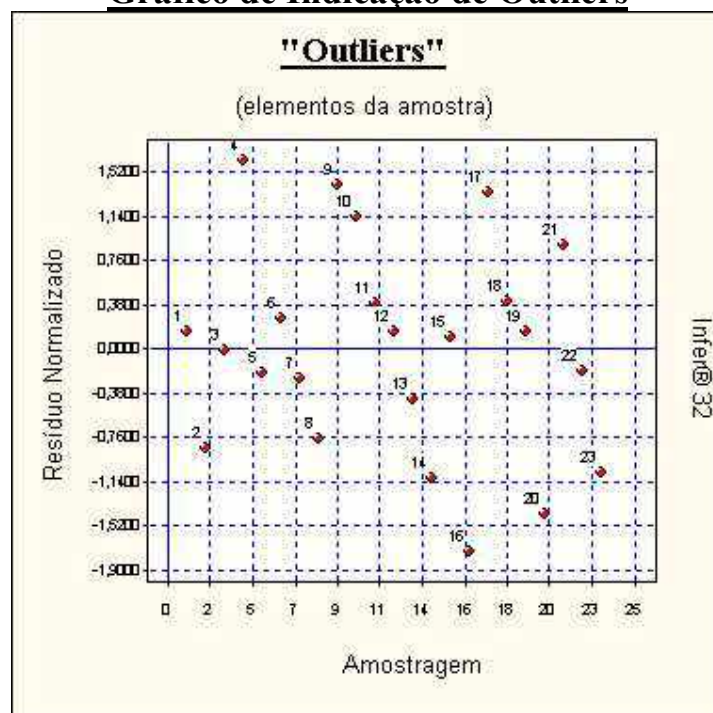
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers

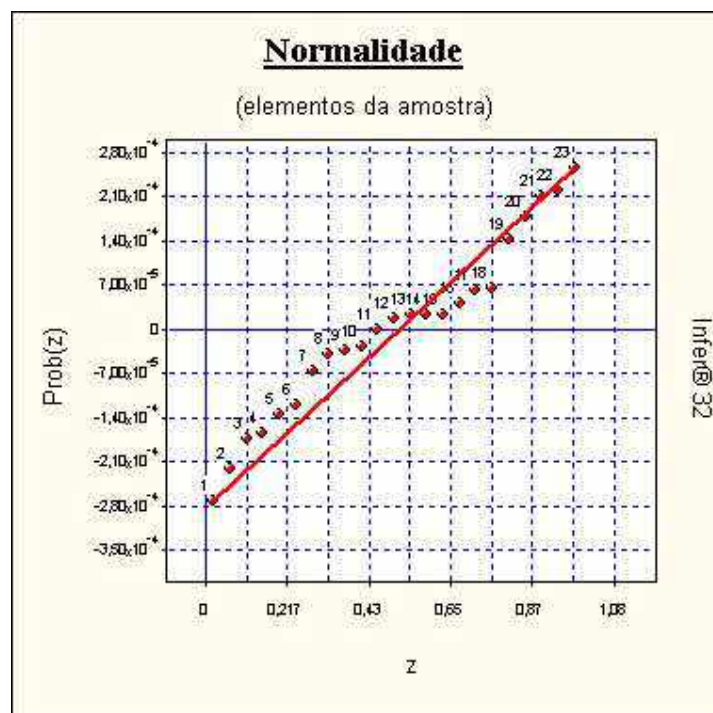


Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 6,808 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$9,9575 \times 10^{-3}$	0,5215	Sim
2	0,2496	0,4717	Sim
3	$1,2337 \times 10^{-6}$	0,2719	Sim
4	0,2029	0,2291	Sim
5	$1,6712 \times 10^{-3}$	0,1442	Sim
6	$3,3776 \times 10^{-3}$	0,1675	Sim
7	$4,9221 \times 10^{-3}$	0,2227	Sim
8	0,0426	0,2194	Sim
9	0,1202	0,1967	Sim
10	0,0284	0,0911	Sim
11	$7,8841 \times 10^{-3}$	0,1695	Sim
12	$5,6884 \times 10^{-4}$	0,1019	Sim
13	$5,9052 \times 10^{-3}$	0,1230	Sim
14	0,0413	0,1272	Sim
15	$1,5210 \times 10^{-3}$	0,3137	Sim
16	0,1996	0,2077	Sim
17	0,1851	0,2719	Sim
18	$4,3525 \times 10^{-3}$	0,1044	Sim
19	$1,5307 \times 10^{-3}$	0,2106	Sim
20	0,1532	0,2279	Sim
21	0,0928	0,2911	Sim
22	$1,5749 \times 10^{-3}$	0,1643	Sim
23	0,0461	0,1497	Sim

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2062
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,04

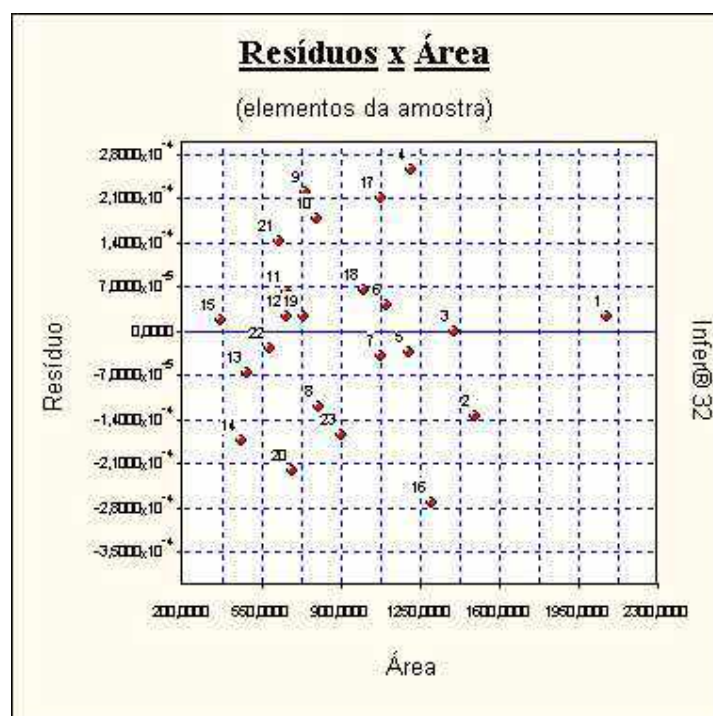
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,96

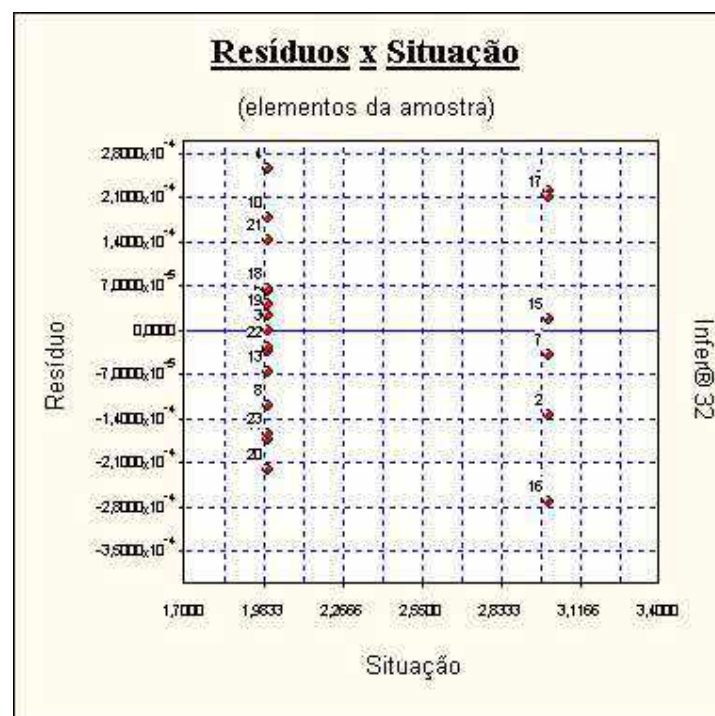
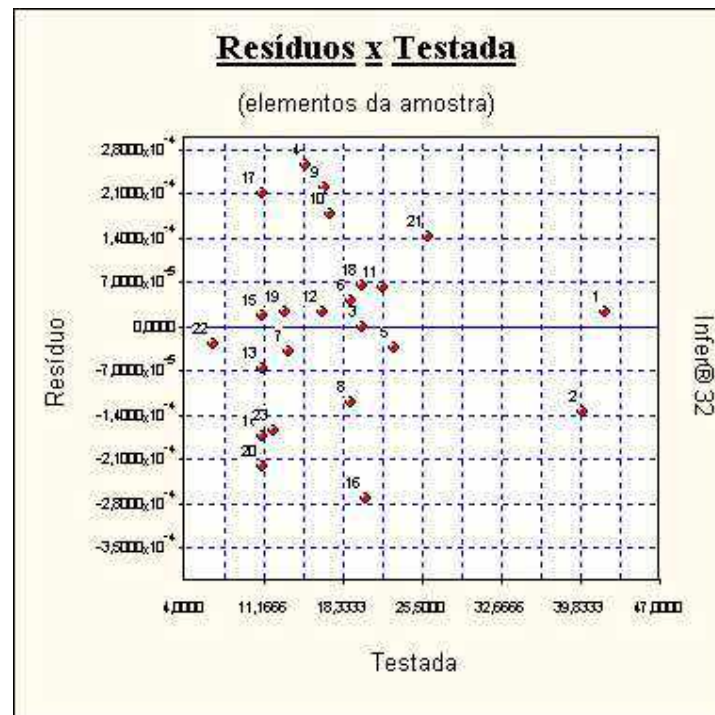
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,77 4-DU = 2,23

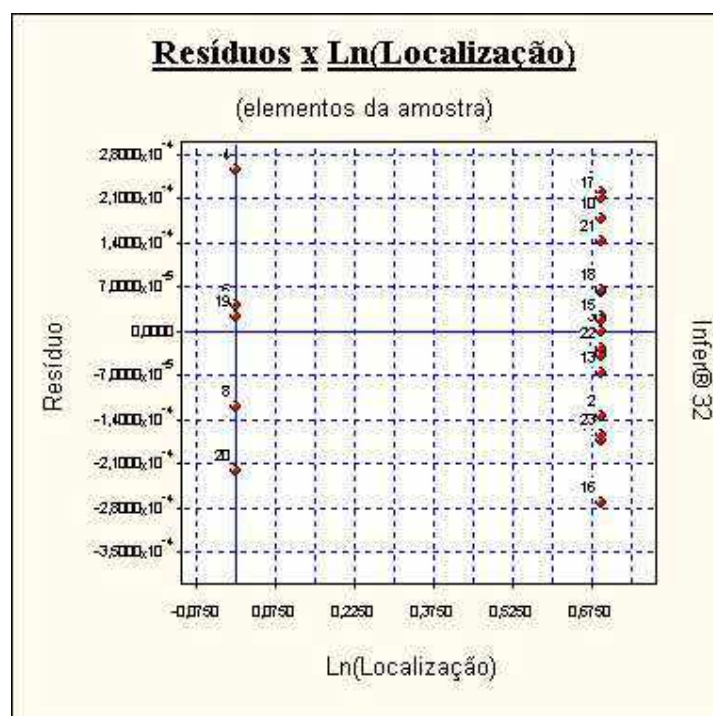
***Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.***

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :







Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 933,75
- Testada = 22,50
- Situação = Esquina
- Localização .. = Comercial

Estima-se V/Unit do Terreno = R\$/m2 2.277,93

O modelo utilizado foi:

$$[V/Unit] = 1 / (1,3607 \times 10^{-3} + 6,1794 \times 10^{-7} \times [Área] - 1,6085 \times 10^{-5} \times [Testada] - 2,7026 \times 10^{-4} \times [Situação] - 4,7027 \times 10^{-4} \times \ln([Localização]))$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m2 1.876,43

Máximo: R\$/m2 2.898,00

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para um Área de m2 933,75, teremos:

Valor Venal obtido = R\$ 2.127.013,89

Valor Venal mínimo = R\$ 1.752.120,16

Valor Venal máximo = R\$ 2.706.006,68

Avaliação da Extrapolação

Admite-se extrapolação para este modelo.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e valor estimado)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	2.275,33	2.280,53	5,20	0,23 %
Testada	2.117,40	2.464,79	347,39	15,16 %
Situação	1.922,26	2.795,09	872,83	37,01 %
Localização	2.134,22	2.442,38	308,17	13,47 %
Valor estimado	1.876,43	2.898,00	1.021,57	42,79 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO 03

ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

48927

MATRÍCULA



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 21 de janeiro de 1.9 82

FLS.

MATRÍCULA

1

48927

Imóvel: O prédio nº 1218, da avenida Dr. Carlos Barbosa, com todas as suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno, medindo 22m50 a oeste, de frente, à referida rua Dr. Carlos Barbosa, por 41m50 de extensão por ambos os lados, da frente aos fundos, de um lado, a norte, confronta-se com propriedade que é ou foi de Isolina Silveira e de outro lado, ao sul, com o alinhamento da avenida - Fonseca Ramos, onde também faz frente e forma esquina e nos fundos, a leste, onde também mede 22m50 e confronta-se com imóvel que é ou foi de Julio Vicenzi.

Quarteirão: Avenidas Dr. Carlos Barbosa, Fonseca Ramos e ruas Cel. Neves e Gomes Carneiro.

Bairro: Medianeira.

Procedencia: 3-CU, fls. 89, nº 101.302, de 4.9.70.

Proprietário: Distribuidora de Produtos de Petróleo Ipiranga S/A, com sede nesta capital, CGC nº 92.689.256/0001-76.

Escrev.

R.1/ 48927

COMPRA E VENDA

Prot. 102.592

Escritura de

compra e venda, lavrada no 5º Tabelionato desta capital, em 30.12.81, à fls. 86, livro 369-C, apresentada por certidão.

Adquirente: Isa-Sul Administração e Participações S/A., com sede nesta capital, inscrita no CGC sob nº 89.548.606/0001-70.

Transmitente: Distribuidora de Produtos de Petróleo Ipiranga S/A., com sede nesta capital, inscrita no CGC sob nº 92.689.256/0001-76.

Valor: Cr\$ 6.517.552,00. **Valor Fiscal:** Cr\$ 9.908.000,00

Em 21.1.82.

Escrev.

Av.2 - 48.927 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO/RETIFICAÇÃO DE CNPJ:

De acordo com o requerimento datado de 19/12/2011, certidão específica da Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, datada de 23/01/2012 e Comprovante de Inscrição de Situação Cadastral no CPF da Receita Federal, que ficam arquivados neste Serviço, Isa Sul Administração e Participações S/A, passou a denominar-se **Isa Sul Administração e Participações Ltda**, sendo que está inscrita no CNPJ sob nº **89.548.606/0001-70**, e não como constou.

Protocolo nº 492.050 do Livro 1, em 8/2/2012.

Em 15/2/2012

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 32

Emolumentos: R\$ 48,90 - Selo: 0470.04.1100010.02028 (R\$ 0,60); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.120001.09536 (R\$ 0,25)

R.3 - 48.927 - CISÃO:

Transmitente: Isa Sul Administração e Participações Ltda, CNPJ/MF nº 89.548.606/0001-70, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.

Adquirente: IMAVEN IMÓVEIS LTDA, CNPJ/MF nº 61.604.112/0001-46, com sede na cidade de São Paulo/SP.

Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01V	48.927

Valor: R\$ 47.165,22.

Valor Fiscal: R\$ 750.000,00 (em 25/10/2011).

ITBI: Pago conforme guia nº 004/2011.04655-0.

Forma: Requerimento datado de 19/12/2011, protocolo e justificação de cisão de parcela do patrimônio datado de 27/11/2008, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 17/02/2009, ata de reunião extraordinária datada de 04/09/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 13/10/2009 e seus anexos.

Protocolo nº 492.050 do Livro 1, em 8/2/2012.

Em 15/2/2012

Usu: 32

Emolumentos: R\$ 2.209,30 - Selo: 0470.09.1100010.00156 (R\$ 12,10); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200001.09532 (R\$ 0,25)

R.4 - 48.927 - INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL:

Transmitente: Imaven Imóveis Ltda, CNPJ/MF nº 06.604.112/0001-46, com sede na cidade de São Paulo/SP.

Adquirente: IPIRANGA IMOBILIÁRIA LTDA (IPIMOB), CNPJ/MF nº 07.319.798/0001-88, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ.

Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula.

Valor: R\$ 47.165,22.

Valor Fiscal: R\$ 750.000,00 (em 17/11/2011).

ITBI: Pago conforme guia nº 004/2011.00114-6.

Forma: Requerimento datado de 19/12/2011, alteração contratual nº13 de 20/04/2010, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 26/05/2010, sob nº 00002031917 e seus anexos.

Protocolo nº 492.050 do Livro 1, em 8/2/2012.

Em 15/2/2012

Usu: 32

Emolumentos: R\$ 2.209,30 - Selo: 0470.09.1100010.00157 (R\$ 12,10); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200001.09533 (R\$ 0,25)

Av.5 - 48.927 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL:

De acordo com o Ofício-Circular nº 07/2012-CGJ/RS e Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 153329/048, à fl. 158 do Livro 152-D de Compra e Venda, em 17/09/2015, nos termos do artigo 378, II, da CNNR/CGJ-RS, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta Matrícula está inscrito no Cadastro da Secretaria Municipal da Fazenda sob nº 771279.

Protocolo nº 537.905 do Livro 1, em 14/10/2015.

Em 19/10/2015

Usu: 2

Emolumentos: R\$ 27,30 - Selo: 0470.03.1500006.22340 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1500010.11231 (R\$ 0,40)

48.927

MATRÍCULA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 19 de outubro de 2015

FICHA

MATRÍCULA

02

48.927

R.6 - 48.927 - COMPRA E VENDA:

Transmitente: Ipiranga Imobiliária Ltda, CNPJ/MF nº 07.319.798/0001-88, com sede na cidade de Rio de Janeiro/RJ.

Adquirente: F & H COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS EIRELI-ME, CNPJ/MF nº 05.662.972/0001-65, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.

Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula.

Valor: R\$ 790.000,00.

Valor Fiscal: R\$ 1.320.000,00 (em 10/09/2015).

ITBI: Pago conforme guia nº 005.2015.05738.3.

Forma: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 153329/048, à fl. 158 do Livro 152-D de Compra e Venda, em 17/09/2015.

Protocolo nº 537.905 do Livro 1, em 14/10/2015.

Em 19/10/2015

Usu: 2

Emolumentos: R\$ 2.723,00 - Selo: 0470.09.1400010.00719 (R\$ 16,80); Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1500010.11232 (R\$ 0,40)

R.7 - 48.927 - HIPOTECA:

Credora: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A, CNPJ/MF nº 33.337.122/0001-27, com sede na cidade de Rio de Janeiro/RJ.

Devedora Hipotecante: F & H COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS EIRELI-ME, CNPJ/MF nº 05.662.972/0001-65, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.

Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula, em primeira e especial hipoteca.

Valor da Dívida: R\$ 763.000,00.

Prazo de Amortização: 15 anos.

Taxa de Juros: Não consta.

Forma: Escritura Pública de Constituição de Garantia Real para Revendedor, lavrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 016612/006, à fl. 017 do Livro nº 3-F de Hipotecas e Quitações, em 22/12/2015.

Protocolo nº 541.048 do Livro 1, em 25/01/2016.

Em 29/01/2016

Usu: 43

Emolumentos: R\$ 3.069,90 - Selo: 0470.09.1400010.01158 (R\$ 16,80); Processamento Eletrônico: R\$ 4,10 Selo: 0470.01.1500011.30403 (R\$ 0,40)

Av.8 - 48.927 - ADITAMENTO:

De acordo com a Escritura Pública de Aditamento e Ratificação, lavrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 065051/056, à fl. 145 do Livro 222-A de Contratos, em 06/12/2016, procedo esta averbação para constar que foi alterada a hipoteca constante do R.7 desta Matrícula, passando, também, a ser credora **Imifarma Produtos Farmacêuticos e Cosméticos S.A.**, CNPJ/MF nº 04.899.316/0309-63, com sede na cidade de Belém/PA, bem como, o valor da dívida foi alterado para **R\$ 2.458.000,00**; permanecendo em vigor todas as

CONTINUA NO VERSO

FICHA	MATRÍCULA
02	48.927
VERSO	

demais cláusulas não expressamente alteradas.
Protocolo nº 550.601 do Livro 1, em 13/12/2016.

Em 15/12/2016

Usu: 2

Emolumentos: R\$ 1.535,00 - Selo: 0470.09.1400010.02552 (R\$ 19,80); Processamento Eletrônico: R\$ 4,10 Selo: 0470.01.1600006.43553 (R\$ 0,45)

Av.9 - 48.927 - PENHORA:

De acordo com o ofício nº 710009906518, expedido em 25/11/2019, assinado digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Ana Inés Algorta Latorre, Juíza Federal Substituta da 16ª Vara Federal de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 5078144-66.2015.4.04.7100/RS, arquivado neste Serviço, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi objeto de **penhora**, sendo exequente a Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis - ANP e executada F & H Comércio de Combustíveis EIRELI ME, já qualificada. **Valor:** R\$ 44.525,04 (em 23/02/2017), atualizado para fins de emolumentos em R\$ 47.704,54.

Protocolo nº 583.027 do Livro 1, em 26/11/2019.

Em 27/11/2019

Usu: 43

Emolumentos: R\$ 152,80 - Selo: 0470.06.1600002.09503 (R\$ 24,50); Processamento Eletrônico: R\$ 4,90 Selo: 0470.01.1900008.15807 (R\$ 1,40)

Av.10 - 48.927 - CANCELAMENTO DE PENHORA:

Nos termos da Carta de Arrematação nº 710012236847, passada em 17/12/2020, assinada eletronicamente pelo Exmo Sr. Dr. Tiago Scherer Juiz Federal Substituto da 16ª Vara Federal de Porto Alegre/RS, extraída dos autos do processo nº 5078144-66.2015.4.04.7100/RS, arquivada neste Serviço, **fica cancelada a penhora constante na Av.9 desta matrícula.**

Protocolo nº 592.943 do Livro 1, em 21/12/2020.

Em 30/12/2020

Usu: 43

Emolumentos: R\$ 157,40 - Selo: 0470.06.1900010.01678 (R\$ 24,50); Processamento Eletrônico: R\$ 5,00 Selo: 0470.01.2000006.22531 (R\$ 1,40)

Av.11 - 48.927 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:

De acordo com a Carta de Arrematação nº 710012236847, passada em 17/12/2020, assinada eletronicamente pelo Exmo Sr. Dr. Tiago Scherer Juiz Federal Substituto da 16ª Vara Federal de Porto Alegre/RS, extraída dos autos do processo nº 5078144-66.2015.4.04.7100/RS, arquivada neste Serviço, **fica cancelada a hipoteca constante no R.7 e na Av.8 desta matrícula.**

Protocolo nº 592.943 do Livro 1, em 21/12/2020.

Em 30/12/2020

Usu: 43

Emolumentos: R\$ 74,30 - Selo: 0470.04.2000005.07277 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$ 5,00 Selo: 0470.01.2000006.22532 (R\$ 1,40)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 30 de dezembro de 2020

FICHA

MATRÍCULA

03

48.927

R.12 - 48.927 - ARREMATAÇÃO:

Transmitente: F & H Comércio de Combustíveis EIRELI-ME, já qualificada.

Adquirente: CONJUNTO COMERCIAL OREL, CNPJ/MF nº 01.367.677/0001-25, com sede na rua Dr. Barcelos nº 1505, bairro Tristeza, na cidade de Porto Alegre/RS.

Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.

Valor: R\$ 1.500.000,00.

Valor Fiscal: R\$ 1.500.000,00 (em 11/12/2020).

ITBI: Pago conforme guia nº 051/2020.02405-9.

Auto de Arrematação: Expedido em 15/10/2020.

Forma: Carta de Arrematação nº 710012236847, passada em 17/12/2020, assinada eletronicamente pelo Exmo Sr. Dr. Tiago Scherer Juiz Federal Substituto da 16ª Vara Federal de Porto Alegre/RS, extraída dos autos do processo nº 5078144-66.2015.4.04.7100/RS.

Cláusula Resolutiva: De acordo com o que consta na Carta de Arrematação e em conformidade com os artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, deve o saldo de R\$ 1.125.000,00 ser depositado em 30 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 37.500,00 cada uma, corrigidas pela taxa SELIC, vencendo-se a primeira 30 dias após a data da venda.

Protocolo nº 592.944 do Livro 1, em 21/12/2020.

Em 30/12/2020

Usu: 43

Emolumentos: R\$ 3.703,20 - Selo: 0470.09.1900006.01893 (R\$ 61,40); Processamento Eletrônico: R\$5,00 Selo: 0470.01.2000006.22760 (R\$1,40)

Av.13 - 48.927 - NOTÍCIA DE AÇÃO:

De acordo com requerimento, datado de 08/03/2022, e certidão judicial expedida em 08/03/2022, do 2º Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca, procedo esta averbação para constar que, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, foi admitida em juízo a ação de **Execução de Título Extrajudicial nº 5010091-36.2022.8.21.0001**, em que é exequente Banco Topázio S.A., CNPJ nº 07.679.404/0001-00, e executados o Conjunto Comercial Orel Ltda, CNPJ nº 01.367.677/0001-25, Eduardo Luiz Benetti, CPF nº 938.977.310-53, Lolita Maria Kieling Benetti, CPF nº 107.039.690-72, e Olavo Luiz Benetti, CPF nº 069.001.860-68. **Valor da causa:** R\$ 1.038.492,00.

Protocolo nº 608.851 do Livro 1, em 09/03/2022.

Em 22/03/2022

Usu: 42

Emolumentos: R\$ 2.212,90 - Selo: 0470.09.2100002.02807 (R\$ 81,00); Processamento Eletrônico: R\$6,00 Selo: 0470.01.2100011.46637 (R\$1,80)

Av.14 - 48.927 - ARROLAMENTO PELA RECEITA FEDERAL:

De acordo com a requisição nº 22.00.00.70.59, datada de 17/06/2022, assinada digitalmente pelo Ilmo. Sr. Leandro Tessaro Ramos, Delegado da Receita Federal do Brasil - DRF - Caxias do Sul/RS, arquivada neste Serviço, procedo esta averbação nos termos do §5º do Art. 64 da Lei

CONTINUA NO VERSO

FICHA

MATRÍCULA

03

48.927

VERSO

Federal nº 9.532/97, para consignar que o imóvel desta matrícula foi arrolado para pagamento de dívida com a Receita Federal, em nome do Conjunto Comercial Orel Ltda. Se ocorrer a alienação ou transferência deste imóvel, deverá ser comunicado, no prazo de 48 horas à unidade da Secretaria da Receita Federal, conforme determina o artigo 11 da Instrução Normativa nº 1.565 da Receita Federal.

Protocolo nº 613.533 do Livro 1, em 29/06/2022.

Em 01/07/2022

Usu: 43

Emolumentos: R\$ 44,40 - Selo: 0470.04.2100012.20722 (Isento);

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Av.15 - 48.927 - NOTÍCIA DE AÇÃO:

Conforme requerimento, datado de 29/07/2022, e Certidão Judicial, expedida em 15/06/2022, pela 45ª Vara Cível do Foro Central Cível da comarca de São Paulo/SP, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, foi admitida em juízo a ação de execução de título extrajudicial nº 1045378-84.2022.8.26.0100, sendo exequente o Banco ABC Brasil S.A., CNPJ nº 28.195.667/0001-06, e executados Conjunto Comercial Orel Ltda, CNPJ nº 01.367.677/0001-25, e Eduardo Luiz Benetti, CPF nº 938.977.310-53. **Valor da causa:** R\$ 92.039,68.

Protocolo nº 614.899 do Livro 1, em 01/08/2022

Em 04/08/2022

Usu: 41

Emolumentos: R\$ 268,40 - Selo: 0470.07.2000007.07292 (R\$ 48,30); Processamento Eletrônico: R\$6,00 Selo: 0470.01.2200002.46661 (R\$1,80)

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Av.16 - 48.927 - PENHORA:

Conforme Termo de Penhora, datado de 05/04/2023, extraído dos autos do processo nº 5010091-36.2022.8.21.0001/RS, da 11ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca, arquivado neste Serviço, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi objeto de penhora, sendo exequente Banco Topázio S.A., CNPJ nº 07.679.404/0001-00, e executados o Conjunto Comercial Orel Ltda, CNPJ nº 01.367.677/0001-25, Eduardo Luiz Benetti, CPF nº 938.977.310-53, Lolita Maria Kieling Benetti, CPF nº 107.039.690-72, e Olavo Luiz Benetti, CPF nº 069.001.860-68. **Valor da ação:** R\$ 1.038.492,00. **Valor do débito:** R\$ 1.303.591,09, em 04/10/2022. **Observação:** O imóvel desta matrícula foi penhorado juntamente com outros 6 imóveis.

Protocolo nº 626.143 do Livro 1, em 10/05/2023.

Em 25/05/2023

Usu: 42

Emolumentos: R\$ 374,70 - Selo: 0470.07.2200009.00990 (R\$ 48,30); Processamento Eletrônico: R\$6,40 Selo: 0470.01.2200006.43768 (R\$1,80)

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



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

ART Número
14127063

Tipo: OBRA OU SERVIÇO **Participação Técnica:** INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO **Motivo:** NORMAL

Contratado

Carteira: RS207911 **Profissional:** FRANCO ZARDO LEGNAGHI **E-mail:** fzardol@gmail.com
RNP: 2213943729 **Título:** Engenheiro Civil
Empresa: NENHUMA EMPRESA **Nr.Reg.:**

Contratante

Nome: CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA **E-mail:**
Endereço: RUA DOUTOR BARCELOS 1505 **Telefone:** **CPF/CNPJ:** 01367677000125
Cidade: CANOAS **Bairro:** CENTRO **CEP:** 92310200 **UF:** RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA **CPF/CNPJ:** 01367677000125
Endereço da Obra/Serviço: Rua DOUTOR BARCELOS 1505 **CEP:** 92310200 **UF:** RS
Cidade: CANOAS **Bairro:** CENTRO
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES **Vlr Contrato(R\$):** 4.000,00 **Honorários(R\$):** 4.000,00
Data Início: 01/11/2025 **Prev.Fim:** 30/11/2025 **Ent.Classe:**

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	2,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 24/11/2025

<div></div> <div>Local e Data</div>	<div>Declaro serem verdadeiras as informações acima</div> <div>FRANCO ZARDO LEGNAGHI</div> <div>Profissional</div>	<div>De acordo</div> <div>CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA</div> <div>Contratante</div>
-------------------------------------	--	---

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

Relação de processos em que a Recuperanda é autora						
Nº do Processo	Data de Autuação	Juízo	Autor	Réu	Classe Judicial	Potencialidade do Resultado
5002407-80.2022.8.21.0059	13/04/2022 17:42:48	OSR2CIV1J	CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA	CELESTINO CUMERLATTO e outros	USUCAPIÃO	Processo em fase de dilação probatória - Potencialidade alta de resultado, que culminará em aquisição de patrimônio estimado (imóvel em Osório/RS), em valor estimado de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)
5007421-04.2022.8.21.0008	09/03/2022 12:18:39	CAN2CIV2J	CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA	PAGSEGURO INTERNET INSTITUICAO DE PAGAMENTO S.A.	PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL	Processo com sentença parcialmente favorável, cuja apelação da parte ré não foi provida e o acórdão já transitou em julgado - Potencialidade alta de resultado, que culminará em execução de título judicial no valor estimado de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).
5010580-59.2023.8.21.0059	14/12/2023 18:08:01	OSR2CIV1J	CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA	SERGIO SCHAFFER	PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL	Processo aguardando sentença, com dilação probatória encerrada - Potencialidade alta de resultado, que culminará em manutenção de posse de patrimônio estimado em R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)
5016468-20.2024.8.21.0141	23/08/2024 11:47:11	CCA2CIV1J	CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA	POSTO MARECHAL COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA	REINTEGRAÇÃO / MANUTENÇÃO DE POSSE	Processo em fase inicial, sem citação do réu - Potencialidade alta de resultado, que culminará em manutenção de posse de patrimônio (Fundo de Comércio) estimado em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)
5018218-44.2019.8.21.0008	15/04/2019 00:00:00	CAN4CIV1J	CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA	MUNICÍPIO DE CANOAS / RS	PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL	Processo com sentença improcedente - Potencialidade média de resultado, que não culminará em proveito econômico direto.
5031111-91.2024.8.21.0008	31/08/2024 16:54:44	CAN4CIV1J	CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA	SILMAR PEDRO LOTTICIE outros	PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL	Processo em fase inicial, sem citação dos réus - Potencialidade alta de resultado, que culminará em execução de título judicial no valor estimado de R\$ 2.898.648,33 (dois milhões oitocentos e noventa e oito mil seiscientos e quarenta e oito reais e trinta e três centavos).
5038063-86.2024.8.21.0008	15/10/2024 17:30	CAN3CIV2J	CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA	EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA	PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL	Processo em fase de dilação probatória - Potencialidade alta de resultado, que culminará em execução de título judicial no valor estimado aproximado de R\$ 97.853,00 (noventa e sete mil oitocentos e cinquenta e três reais)
5038986-75.2020.8.21.0001	02/07/2020 20:09:26	POA06FZFC2	CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL	Processo com trânsito em julgado, favorável à empresa. Portanto, potencialidade alta de resultado. Atualmente, encontra-se em fase de apuração interna de valores pela empresa, por meio de sua contabilidade, para posterior apresentação de requerimento administrativo para restituição de valores, nos termos definidos no julgado. Valor estimado: R\$ 3.650.000,00 (três milhões seiscientos e cinquenta mil reais)
5017816-50.2025.8.21.0008	29/04/2025 15:47:29	CAN4CIV1J	CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA	COMERCIO DE COMBUSTIVEIS MEDIANEIRA LTDAe outros	DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO	Processo aguardando decisão sobre despejo e expedição de alvará - Potencialidade alta de resultado, que culminará no recebimento de R\$ 226.653,91 (duzentos e vinte e seis mil seiscientos e cinquenta e três reais e noventa e um centavos), corrigido em favor da recuperanda.

5008953-48.2022.4.04.7112	14/09/2022 16:02:07	RSCAN02F	CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA	DELEGADO DA RECEITA FEDERAL - UNIÃO - FAZENDA NACIONAL - Novo Hamburgo	MANDADO DE SEGURANÇA	Processo com sentença de parcial procedência, aguardando decisão acerca da apelação interposta pela recuperanda. Potencialidade média de obtenção de proveito econômico a ser apurado em eventual cumprimento de sentença. Valor da causa: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).
5010171-94.2020.4.04.7108	02/07/2020 15:27:18	RSNHM01F	CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA	AGÊNCIA NACIONAL DE ENERGIA ELÉTRICA - ANEEL e outros	PROCEDIMENTO COMUM	Processo com sentença de improcedência, com apelação interposta, atualmente sobrestado aguardando decisão do Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo nº 1148. Potencialidade média de obtenção de proveito econômico a ser apurado em eventual cumprimento de sentença. Valor da causa: R\$ 18.604,14 (dezoito mil seiscentos e quatro reais e quatorze centavos).
5010195-25.2020.4.04.7108	02/07/2020 18:23:24	RSNHM01F	CONJUNTO COMERCIAL OREL LTDA	DELEGADO DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL - UNIÃO - FAZENDA NACIONAL - Novo Hamburgo	MANDADO DE SEGURANÇA	Processo com sentença de improcedência, com apelação interposta, atualmente sobrestado aguardando decisão do Supremo Tribunal Federal no Tema nº 1067. Potencialidade média de obtenção de proveito econômico a ser apurado em eventual cumprimento de sentença. Valor da causa: R\$ 121.794,93 (cento e vinte e um mil setecentos e noventa e quatro reais e noventa e três centavos).