



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

23ª Vara Federal de Porto Alegre

Processo nº 5047305-43.2024.4.04.7100/RS

Exequente: União – Fazenda Nacional

Executado: Stelo Advogados Associados S/C

Local da diligência: Rua Padre Chagas, 147, Porto Alegre/RS

Mandado: 710022193669

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em diligência no dia 20 de maio de 2025, procedi à identificação do objeto da avaliação, com a vistoria externa do edifício situado à Rua Padre Chagas, 147, onde se localiza o Box 51, descrito na matrícula nº 114.625, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS. Trata-se de box de estacionamento coberto, com entrada pela Rua Padre Chagas, ao lado da portaria do Ed. Moinhos de Vento. Para a avaliação, foi efetuada pesquisa de dados de mercado, consistente em amostragem de ofertas de boxes de estacionamento em edifícios de salas comerciais.



Vistas do Ed. Moinhos de Vento, situado na Rua Padre Chagas, 147, onde se localiza o imóvel avaliando

Amostra de Dados de Oferta de Boxes em edifícios de salas comerciais:

Dado	Edifício onde se localiza o box	Endereço	Preço de Oferta
1		R. Alberto Bins, 392	R\$ 58.900,00
2		R. Hilário Ribeiro, 222	R\$ 50.000,00



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

23ª Vara Federal de Porto Alegre

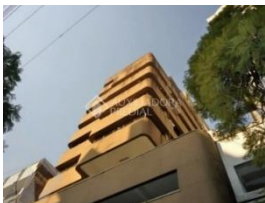
Processo nº 5047305-43.2024.4.04.7100/RS

Exequente: União – Fazenda Nacional

Executado: Stelo Advogados Associados S/C

Local da diligência: Rua Padre Chagas, 147, Porto Alegre/RS

Mandado: 710022193669

3		R. João Telles, 524	R\$ 52.000,00
4		Av. Independência, 986	R\$ 55.000,00
5		R. Gonçalo de Carvalho, 231	R\$ 69.100,00
6		Av. Carlos Gomes, 466 (Ed. Quebec)	R\$ 38.000,00
7		R. Félix da Cunha, 751	R\$ 55.000,00
8		R. Santo Antônio, 522 (Piazza Navona)	R\$ 55.000,00

Fonte dos dados (links dos anúncios de boxes):

Dado 1: <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-com-garagem-12m2-venda-RS58900-id-2795263737/?source=ranking%2Crp>

Dado 2: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-3014791489.html>



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

23ª Vara Federal de Porto Alegre

Processo nº 5047305-43.2024.4.04.7100/RS

Exequente: União – Fazenda Nacional

Executado: Stelo Advogados Associados S/C

Local da diligência: Rua Padre Chagas, 147, Porto Alegre/RS

Mandado: 710022193669

Dado 3: https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bom-fim-bairros-porto-alegre-com-garagem-13m2-venda-RS52000-id-2587097338/?source=ranking%2Crp
Dado 4: https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-independencia-bairros-porto-alegre-12m2-venda-RS55000-id-2622979157/?source=ranking%2Crp
Dado 5: https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/boxgaragem-em-moinhos-de-vento-porto-alegre-37-cod-9979310
Dado 6: https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/boxgaragem-em-auxiliadora-porto-alegre-ag-4-cod-73852602
Dado 7: https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/boxgaragem-em-moinhos-de-vento-porto-alegre-34-cod-74121875
Dado 8: https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/boxgaragem-em-floresta-porto-alegre-ag-19-cod-74003362

Demonstrativo do cálculo:

Valor médio de boxes em ed. comerciais	R\$ 54.125,00
Fator Fonte (- 6%)	R\$ 3.247,50
Resultado	R\$ 50.877,50

A partir dos dados de oferta de boxes em condomínios de unidades comerciais, foi calculado o valor do imóvel avaliando. Em relação ao valor médio encontrado, foi ponderado um “fator fonte” de menos seis por cento (- 6%), por entendermos que o custo de venda, seja por intermediação de corretor de imóvel, seja por venda forçada em leilão, não constitui o valor patrimonial do bem, pelo fato de que a amostra é constituída somente de dados de oferta, que contêm certa margem de negociação e o custo de corretagem embutidos, não se tratando de valores de efetivos negócios.

Avaliação:

Valor de Mercado do Imóvel de Matrícula 114.625 – RI 1ª Zona	R\$ 51.000,00
---	----------------------

Porto Alegre, 16 de julho de 2025.

Geraldo da Rocha Ozio
Oficial de Justiça Avaliador Federal