



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Nº 25/2024
Processo 5009990-87.2008.8.21.0001
Atuação 6045727

DA-EGPA-SOP



Data 27/03/2024

Tipologia: Box

Avenida Benno Mentz nº 855, box nº 39
Vila Ipiranga – Porto Alegre / RS

Data de Referência da Avaliação: Abril/2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Solicitante/Requerente

PF/EAF / Joao Carlos S. Fabres

Objeto

Box (Matrícula 200.588 RI 4º Zona de Porto Alegre/RS)

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir Processo Nº 5009990-87.2008.8.21.0001 Atuação 6045727

Localização

Avenida Benno Mentz nº 855, box nº 39
Edifício Vista Flamboyant
Vila Ipiranga – Porto Alegre / RS

Área Privativa / Área Total

21,16m² / 28,71m²

Metodologia / Tratamento de dados

Comparativo Direto de Dados de Mercado / Inferência Estatística

Diagnóstico de Mercado / Liquidez / Absorção

Normal / Alta / Rápida (< 6 meses)

Resultados da Avaliação / Especificação

Valor de mercado do imóvel: **R\$ 58.466,56**

Fundamentação: **Grau II/ Precisão: Grau III**

Intervalar - Mínimo: **R\$ 54.482,07**

Intervalar - Máximo: **R\$ 63.079,61**

Responsáveis Técnicos

Rodrigo de Alava Soto
Maiga Marques Dias
Ricardo Luiz Wortmann

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1/2019** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2/2011** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na **Certidão de Matrícula nº 200.588** visualizadas em 15/03/2024 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre/RS, disponibilizada no CPJ;
- em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel (externa*), realizada no dia 27/03/2024 (vistoriadores: Ricardo Wortmann e Maiga Dias);
- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

O **laudo de avaliação de uso restrito** obedece a condições específicas no que tange à sua confidencialidade, finalidade ou utilização.

*** Foi adotada situação paradigma por ausência de vistoria interna do bem, conforme item 7.3.5.2 da ABNT, NBR 14653:2, prosseguindo os trabalhos com base na alínea “b”.**

➤ **ANEXOS**

- **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**
- **MEMÓRIA DE CÁLCULO – MODELO DE REGRESSÃO**
- **ESPECIFICAÇÃO**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Página 1 de 2



Registro de Imóveis
4ª ZONA
Porto Alegre-RS

GUILHERME PINHO MACHADO - REGISTRADOR DESIGNADO

CNM: 099218.2.0200588-12

200.588



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Porto Alegre, 27 de julho de 2021

1

MATRÍCULA
200.588

IMÓVEL: O BOX 39, do EDIFÍCIO VISTA FLAMBOYANT, localizado na Avenida Benno Mentz, nº 855, coberto, duplo, localizado no segundo pavimento, o quarto à direita de quem entrar pelo primeiro acesso de veículos a contar da esquerda para a direita de quem da Av. Benno Mentz olhar para o prédio, com a área real total de 28,71m², área real privativa de 21,16m² e 7,55m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005331 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O terreno lotado sob os nºs 911 da Rua Mali e sob nº 855 da Av. Benno Mentz, com a área superficial de 1.506,73m², no Bairro VILA IPIRANGA, com as seguintes medidas e confrontações: de forma irregular, com três frentes, sendo uma ao norte, à Rua Mali, onde mede 43,00m; outra, ao nordeste, no bisel formado por esta rua com a Av. Benno Mentz, divisa essa formada por três segmentos retos, todos praticamente no mesmo rumo noroeste-sudeste, que partindo da Rua Mali, o primeiro mede 4,16m; o segundo mede 2,91m e o terceiro 3,94m, até encontrar o alinhamento da Av. Benno Mentz; a última frente é nesta avenida, ao sudeste, onde mede 43,00m; o lado sudoeste também é uma linha quebrada, com três segmentos retos, que partindo da divisa oeste segue na direção leste na extensão de 4,24m, quebrando, então para sudeste na medida de 21,93m, e o terceiro, na mesma direção do segundo, mede 4,00m, até encontrar o alinhamento da Av. Benno Mentz, dividindo-se nesses segmentos com o lote 3, da A.J. Renner S/A e com parte do fundo do lote 4, de Nilo Osmar Volkart; ao oeste, confronta-se com o lote 33, também da A.J. Renner S/A, numa linha de dois segmentos retos, ambos na mesma direção sul-norte, o primeiro com 26,99m e o segundo com 4,00m, até atingir o alinhamento da Rua Mali.- **QUARTEIRÃO:** 38.- **PROPRIETÁRIO:** ANDRÉ CARLOS MENEZES SILVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, empresário em sociedade, RG nº 4041066533-SSP/RS, CPF nº 645.866.260-20, residente e domiciliado na Praça Libaneza nº 12, nesta Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula 184.636 do Livro 2-RG, em 07 de fevereiro de 2017, desta Serventia.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 807412, em 22.07.2021, conforme instrumento particular datado de 23 de abril de 2015 e termo de rratificação datado de 29 de março de 2021, arquivado neste Ofício.-

Porto Alegre, 27 de julho de 2021.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - R\$ 21,90. Selo de Fiscalização 0472.00.2100001.16283 - ABO

AV-1/200.588(AV-um/duzentos mil e quinhentos e oitenta e oito), em 27 de julho de 2021.-

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a esta averbação para ficar constando que a convenção de condomínio do Edifício "VISTA FLAMBOYANT", celebrada em 29 de março de 2021, de acordo com o que dispõe os artigos 1.333 e seguintes do Código Civil, encontra-se registrada neste Ofício sob o número "12.832" do Livro 3-Registro Auxiliar, em 27.07.2021.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 807.707, em 27.07.2021.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

continua no verso

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0200588-12



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 1V MATRÍCULA 200.588

EMOLUMENTOS - R\$ 39,30. Selo de Fiscalização 0472.00.2100001.18284 - ABO

AV-2/200.588(AV-dois/duzentos mil e quinhentos e oitenta e oito), em 3 de agosto de 2021.

INDISPONIBILIDADE DE BENS: Conforme ordem recebida através da página eletrônica da Central de Disponibilidade de Bens - CNIB - provimento nº 39/2014-CGJ, foi determinada a seguinte indisponibilidade: Número do Protocolo 201804.2717.00498426-IA-840; Número do Processo 00110800855950; Nome do Processo EXECUÇÃO FISCAL; Data de Cadastramento 27/04/2018 às 17:28:17; Emissor da Ordem MELISSA ZAMBERLAN ANGHEBEN RS - 14ª Vara da Fazenda Pública; Aprovado por MELISSA ZAMBERLAN ANGHEBEN RS - 14ª Vara da Fazenda Pública; CNPJ: 03.250.258/0001-34 BIG PLAY COMPUTADORES E PERIFERICOS LTDA - ME; CPF: 077.104.880-72 EROCI MENEZES SILVEIRA; CPF: 645.866.260-20 ANDRÉ CARLOS MENEZES SILVEIRA.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 808.046, em 03.08.2021.

Registrador/Substituto(a)/Escritor Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - R\$ 39,30. -PEPO- Selo de Fiscalização 0472.00.2100001.17155 - MS

AV-3/200.588(AV-três/duzentos mil e quinhentos e oitenta e oito), em 14 de março de 2024.

PENHORA - Nos termos do termo de penhora de 11 de março de 2024, extraído dos autos do processo número 5009990-87.2008.8.21.0001/RS, natureza - Execução Fiscal, da Vara Estadual de Execução Fiscal de ICMS, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de ANDRÉ CARLOS MENEZES SILVEIRA, foi penhorado no processo supra referido, em que figuram como exequente ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ sob nº 87.934.675/0001-96 e executados ANDRÉ CARLOS MENEZES SILVEIRA, CPF nº 645.866.260-20 e OUTROS (3), para pagamento da dívida no valor de R\$ 510.702,57.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 864.295, em 12.03.2024.

Registrador/Substituto(a)/Escritor Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - NIHIL. -PEPO- Selo de Fiscalização 0472.00.2400001.03534 - RS

CONTINUA A FICHA Nº

Certifico, a pedido da parte interessada, que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73. Nada mais consta. O referido é verdade e Dou Fé.

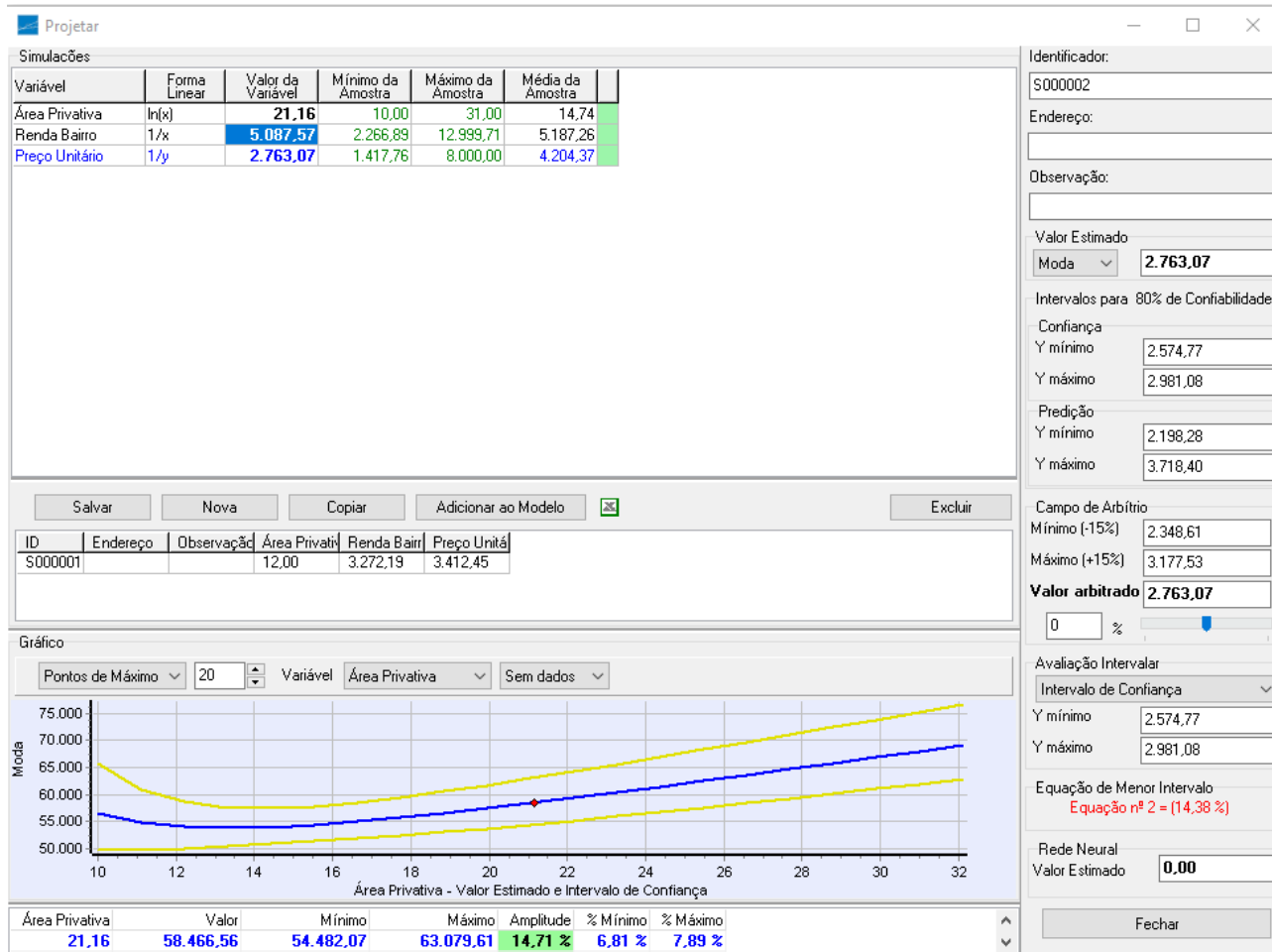
Documento eletrônico assinado digitalmente por Deivis Ricardo da Cunha Rocha, Registrador Substituto, conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

Porto Alegre, 15 de março de 2024.

Certidão Matrícula 200.588 - 3 páginas: NIHIL (0472.00.2400001.04205 = NIHIL)
Busca(s) em livros e arquivos: NIHIL (0472.00.2400001.04205 = NIHIL)
Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0472.00.2400001.04205 = NIHIL)
Total -----> NIHIL - ME - (15:19:05)
D 2024 03 00543 - 1250673



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
099218 53 2024 00031771 31



MODELO: Modelo Boxe poa

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 39
Utilizados	: 33
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 3
Utilizadas	: 3
Grau Liberdade	: 30

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,86952
Determinação	: 0,75607
Ajustado	: 0,73981

VARIAÇÃO

Total	: 0,00000
Residual	: 0,00000
Desvio Padrão	: 0,00007

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 46,49286
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,64262
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	69
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (-0,000677 + 0,000247 * \ln(X_1) + 1,449173 * 1/X_2)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

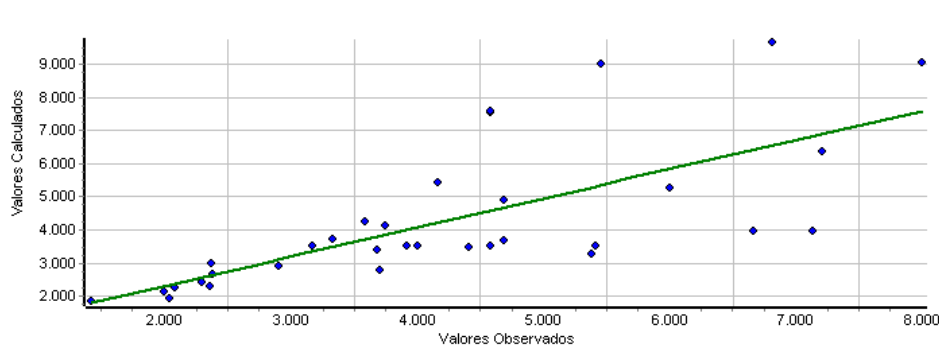
AMOSTRA

Média	: 4204,37
Variação Total	: 93848702,81
Variância	: 2843900,09
Desvio Padrão	: 1686,39

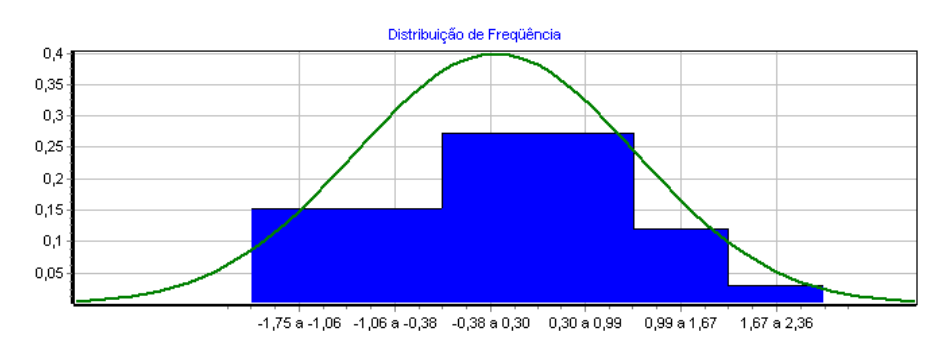
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,21289
Variação Residual	: 73869015,88
Variância	: 2462300,53
Desvio Padrão	: 1569,17

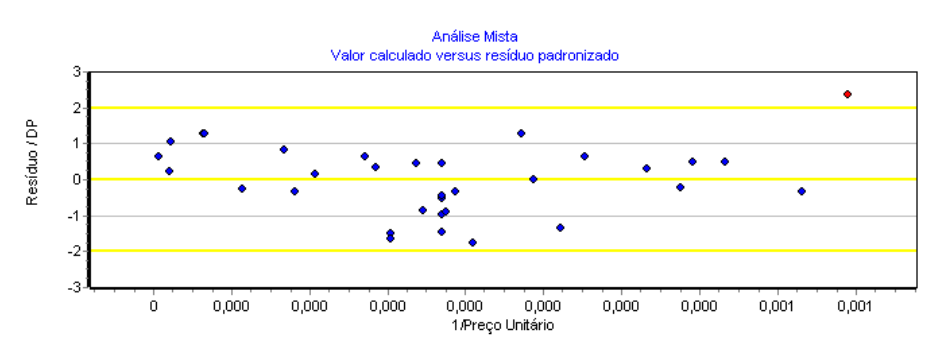
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



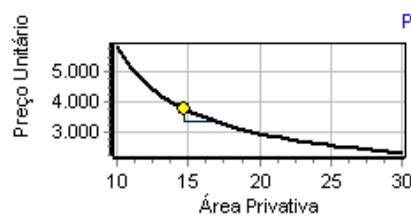
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área Privativa

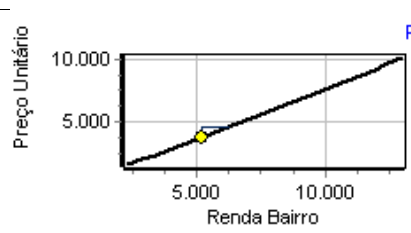
Área privativa do boxe em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 10,00 a 31,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -11,00 % na estimativa



X₂ Renda Bairro

Variável proxy de acordo com o rendimento domiciliar por bairros da cidade de Porto Alegre/RS
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 2266,89 a 12999,71

Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 21,90 % na estimativa



Y Preço Unitário

Valor unitário do box em R\$/m²
Tipo: Dependente
Amplitude: 1417,76 a 8000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,73981)
X ₁ Área Privativa	ln(x)	6,16	0,01	0,42965
X ₂ Renda Bairro	1/x	8,14	0,01	0,19214

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Renda Bairro	Preço Unitário
X ₁	ln(x)		67	75
X ₂	1/x	-13		83
Y	1/y	47	67	

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	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 a todos os dados e variáveis analisados na modelagem		Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	x
4	Extrapolação	Não admitida	x	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	x	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
PONTUAÇÃO				14 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						
d)	Adoção da estimativa central.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		58.466,56
Valores do Intervalo de confiança	MAX	63.079,61
	MIN	54.482,07
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	7,89%
	MIN	-6,81%
Amplitude do intervalo de confiança		14,71%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III