



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Nº 56/2024
Atuação 6555568
Processo 5004126-14.2021.8.21.0001

DA-EGPA-SOP



Tipologia: Apartamento

Rua Fernando Machado nº 312 apartamento 503 – Centro
Porto Alegre / RS

Data de Referência da Avaliação: Agosto/2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Solicitante/Requerente

PF/EAF / Felipe Estrela de los Santos

Objeto

Apartamento matrícula nº 23.418 RI 5ª Zona de Porto Alegre/RS

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir Processo Nº 5004126-14.2021.8.21.0001 Atuação 6555568

Localização

Rua Fernando Machado nº 312 apartamento 503 – Centro - Porto Alegre / RS

Área Privativa / Área Global / Fração ideal

39,59m² / 55,40m² / 0,0230

Metodologia / Tratamento de dados

Comparativo Direto de Dados de Mercado / Inferência Estatística

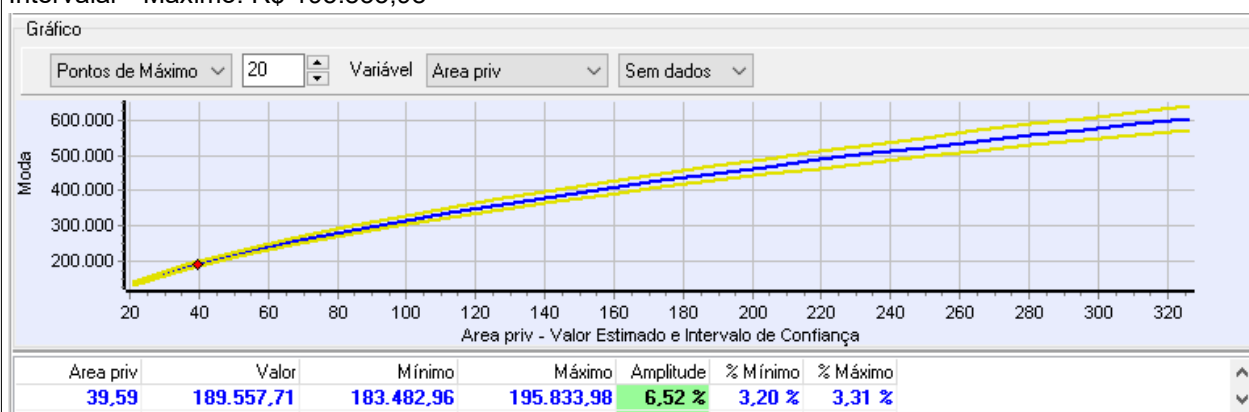
Resultados da Avaliação / Especificação

Valor de mercado do imóvel: R\$ 189.557,71

Fundamentação: Grau II/ Precisão: Grau III

Intervalar - Mínimo: R\$ 183.482,96

Intervalar - Máximo: R\$ 195.833,98



Responsáveis Técnicos

Ricardo Luiz Wortmann

Colaboração: Janayna da Costa de Moraes Palma (estagiária)

Porto Alegre/RS, Agosto de 2024.

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:

- no documento disponibilizado (**não** válido como Certidão): **Matrículas nº 23.418** (data 16/07/2024) da 5ª Zona do Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre/RS;

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 à 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 “c”.

Obs. considerando que os dados de mercado disponíveis e utilizados na modelagem ainda são na sua grande maioria pretéritos às enchentes que atingiram o Estado em maio/2024, os valores estimados não traduzem eventual desvalorização de imóveis situados em geolocalizações atingidas ou mesmo ocasional valorização de áreas não diretamente alcançadas pelo evento, somente quantificável e estatisticamente comprovada na medida em que forem sendo inseridos novos parâmetros, estes ainda em número restrito para obter níveis de significância de variável própria a ser oportunamente considerada, dentro das diretrizes normatizadas

➤ ANEXOS

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

MODELO: APTOS POA RS

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 781	Total : 13
Utilizados : 780	Utilizadas : 12
Outlier : 24	Grau Liberdade : 768

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,95327	Total : 159,65602
Determinação : 0,90872	Residual : 12732223216,11955
Ajustado : 0,90742	Desvio Padrão : 0,13775

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 695,08756	D-Calculado : 2,02674
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	96

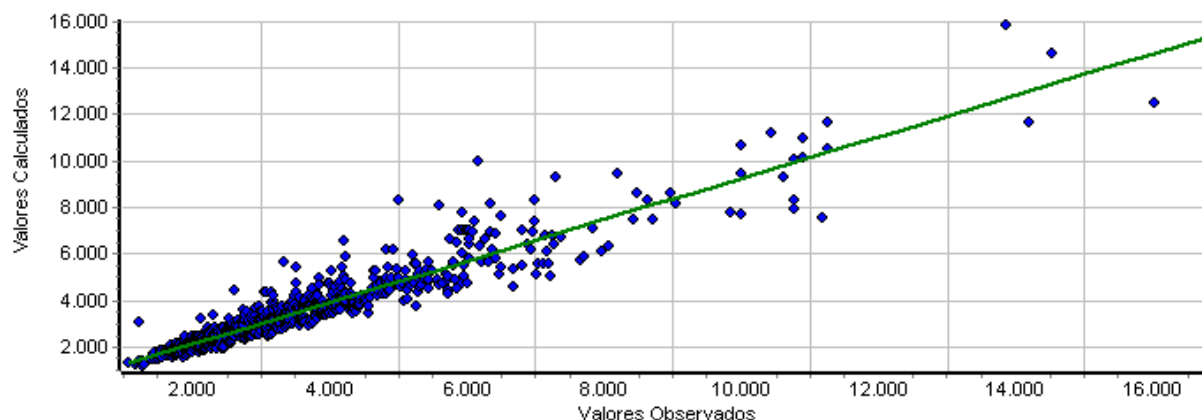
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 765,134977 * X_1^{-0,448466} * 2,718^{(0,185183 * X_2)} * 2,718^{(-0,151374 * X_3)} * 2,718^{(0,002041 * X_4)} * 2,718^{(0,045961 * X_5)} * 2,718^{(0,118892 * X_6)} * 2,718^{(0,140959 * X_7)} * 2,718^{(-999,593256 * 1/X_8)} * 2,718^{(-202,753944 * 1/X_9)} * 2,718^{(0,095438 * X_{10})} * 2,718^{(0,059510 * X_{11})}$$

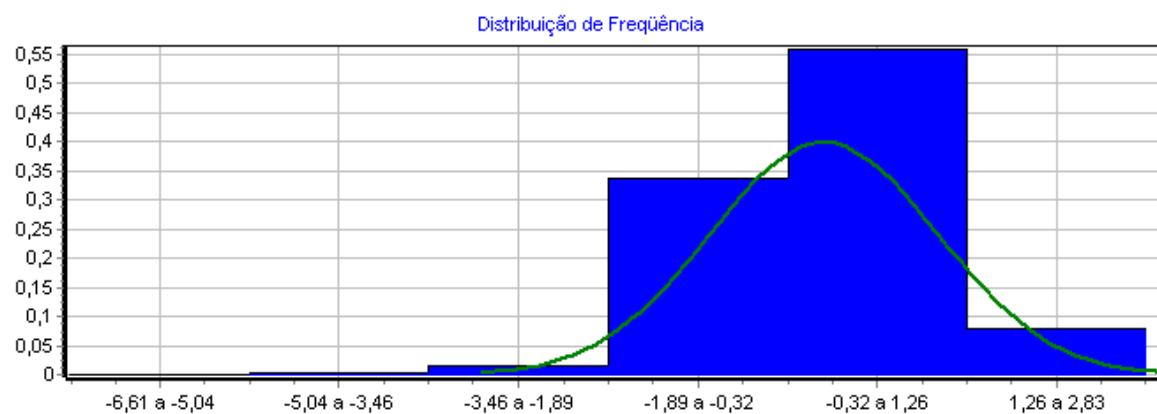
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 3559,35	Coefic. Aderência : 0,89472
Variação Total : 2896345553,75	Variação Residual : 304933444,36
Variância : 3713263,53	Variância : 397048,76
Desvio Padrão : 1926,98	Desvio Padrão : 630,12

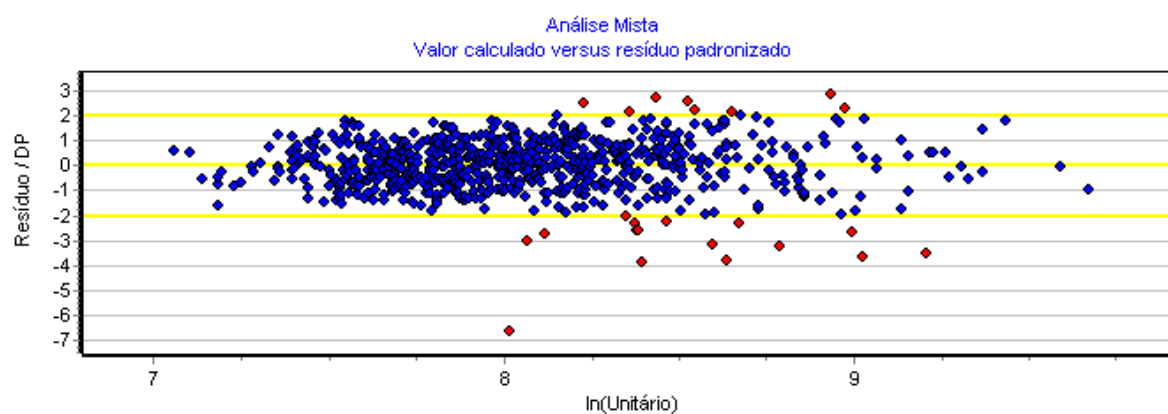
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Area priv

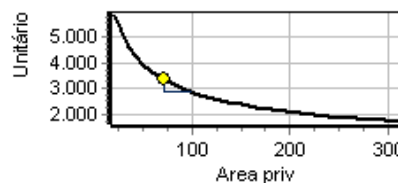
METRO QUADRADO

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 20,90 a 311,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -14,30 % na estimativa



X₂ Padrão

1 - baixo;

2 - entre normal e baixo;

3 - normal;

4 - entre normal e alto;

5 - alto;

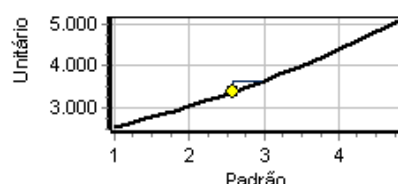
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 7,69 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₃ Conservacao

conforme coeficientes de "Heidecke", abaixo reproduzidos:

novo 1 0,0000

entre novo e regular 1,5 0,0032

regular 2 0,0252

entre regular e reparos simples 2,5 0,0809

Reparos simples 3 0,1810

entre reparos simples e importantes 3,5 0,3320

reparos importantes 4 0,5260

entre reparos importantes e sem valor 4,5 0,7520

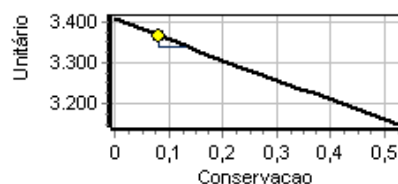
residual 5 1,0000

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,00 a 0,53

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -0,79 % na estimativa



X₄ Ano constr

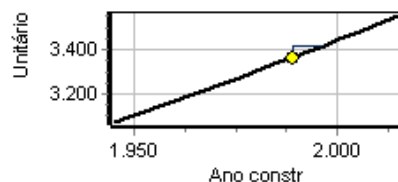
CONCLUSÃO / HABITE-SE

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1945,00 a 2019,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,52 % na estimativa



X₅ Venda-oferta

1 - VENDA

2 - OFERTA

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 4,70 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₆ Suites

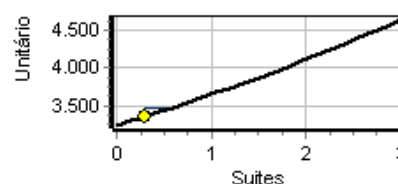
NÚMERO (DORMITÓRIO E BANHEIRO INTEGRADOS)

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,63 % na estimativa



X₇ Vagas

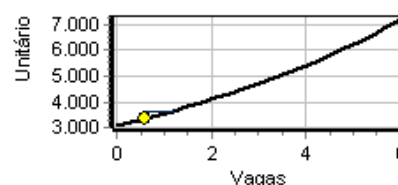
NÚMERO VINCULADO A UNIDADE EM ESTUDO

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 6,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 8,83 % na estimativa



X₈ Renda

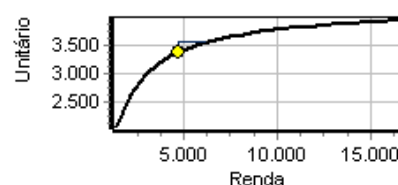
renda média domiciliar por setor censitário, com base no IBGE Censo2010

Tipo: Proxy

Amplitude: 1442,29 a 16580,26

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,32 % na estimativa



X₉ Data

201 - set / 2016

216 - dez / 2017

224 - ago/2018

226 - out/2018

241 - jan/2020

260 - ago/2021

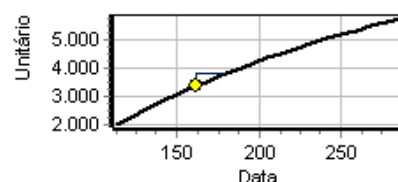
292 - abril/2024

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 114,00 a 295,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 13,30 % na estimativa



X₁₀ Dependência

0 - NAO

1 - SIM

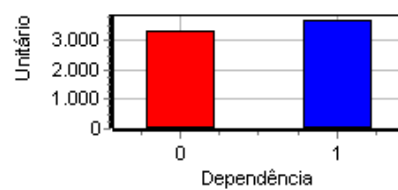
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 10,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₁₁ Infra-estrutura

DO CONDOMÍNIO

1 BAIXA

2 MÉDIA

3 ALTA

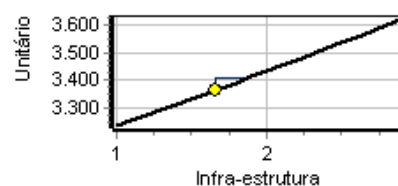
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Tipo: Dependente

Amplitude: 1060,61 a 16030,53

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Li- near	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90742)
X ₁ Area priv	ln(x)	-24,71	0,01	0,83401
X ₂ Padrão	x	19,59	0,01	0,86132
X ₃ Conservacao	x	-2,24	2,57	0,90693
X ₄ Ano constr	x	3,77	0,02	0,90582
X ₅ Venda-oferta	x	4,36	0,01	0,90525
X ₆ Suites	x	8,33	0,01	0,89918
X ₇ Vagas	x	12,64	0,01	0,88829
X ₈ Renda	1/x	-17,08	0,01	0,87241
X ₉ Data	1/x	-45,46	0,01	0,65876
X ₁₀ Dependência	x	4,99	0,01	0,90454
X ₁₁ Infra-estrutura	x	6,32	0,01	0,90272

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Area priv	Padrão	Conservacao	Ano constr	Venda-oferta	Suites	Vagas	Renda	Data	Dependência	Infra-estrutura	Unitário
X ₁	ln(x)		41	11	13	10	36	52	42	60	47	27	67
X ₂	x	58		15	16	6	7	2	2	51	2	0	58
X ₃	x	-16	-38		40	9	13	8	8	25	2	4	8
X ₄	x	4	25	-54		3	17	33	25	3	14	34	13
X ₅	x	11	15	-11	12		3	5	9	3	7	13	16
X ₆	x	55	62	-32	48	18		13	3	28	9	7	29
X ₇	x	55	64	-36	57	19	73		21	30	22	22	42
X ₈	1/x	-46	-61	6	9	-10	-41	-37		44	22	22	52
X ₉	1/x	-11	-1	-23	-11	-18	-10	-18	2		14	18	85
X ₁₀	x	50	24	1	-24	-2	9	4	-15	1		7	18
X ₁₁	x	27	36	-41	59	3	47	43	-4	-5	-1		22
Y	ln(y)	24	61	-21	47	27	58	66	-46	-59	-3	38	

CNM: 099937.2.002341



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			FICHA	MATRÍCULA
	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL				
	PODER JUDICIÁRIO				
	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — 5ª ZONA				
	BEL. ODONE BURTET GHISLENI - OFICIAL				
	COMARCA DE PORTO ALEGRE				
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL				
	PORTO ALEGRE	23 de FEVEREIRO de 2001	1		23.418

IMÓVEL: Um terreno medindo 10,85m de frente à rua Fernando Machado, por 43,75m de frente ao fundo, por um lado e 47,00m da frente ao fundo pelo outro lado, onde entesta com imóvel de Francisco Baldino, dividindo-se por um lado com o prédio nº 320 da herança de Maria Luiza de Mello Feijó, e pelo outro lado, com dito de Antonio Ravanello; sobre dito terreno foi construído o Edifício Laguna, que tomou o nº 312 da rua Coronel Fernando Machado, do qual faz parte o apartamento nº 503, com a área real de uso comum de 15,81m², área real privativa de 39,59m² e área real global de 55,40m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0230 de participação nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno, localizado no quinto pavimento, o segundo a contar da frente para o fundo, à esquerda quem da rua olha o edifício.

QUARTEIRÃO: Ruas Fernando Machado, General Bento Martins, Duque de Caxias e General Cipriano Ferreira. **BAIRRO:** Centro.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (SUL), com sede n/C., CGC 92.723.576/0001-03.

REGISTRO ANTERIOR: R.6/37.241, fls.lv., Livro 2 RG, 2ª Zona, arq.n/ Cartório.

Em 08/03/2001

Emol.: R\$ 5,50

Reg.

AV. 1/23.418, em 23 de fevereiro de 2001. Prot.30.801

TÍTULO: ALTERAÇÃO DENOMINAÇÃO SOCIAL

Conforme Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de São Paulo arquivada n/ Cartório, a COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (SUL) foi incorporada pela COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, CGC 62.500.376/0001-12.

Em 08/03/2001

Emol.: R\$ 11,10

Reg.

R. 2/23.418, em 23 de fevereiro de 2001. Prot.30.802

TÍTULO: COMPRA E VENDA

TRANSMITENTE: COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede em São Paulo/SP, CGC/MF 62.500.376/0001-12.

ADQUIRENTE: REFRATÁRIOS SULINOS LTDA, com sede n/C., CGC/MF 87.336.467/0001-95.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 02/09/1992, fls. 351, Lº 1260, 12º Cartório de Notas da Comarca de São Paulo/SP.

VALOR: Cr\$ 21.000.000,00

AVALIAÇÃO FISCAL: Cr\$ 164.000.000,00 (Guia ITBI arq.n/ Cartório).

Em 08/03/2001

Emol.: R\$ 135,30

Reg.

CNM: 099937.2.0023418-39



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

FICHA	MATRÍCULA
1	23.418
VERSO	

AV. 3/23.418, em 17 de julho de 2003. Prot. 42.301
TÍTULO: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
 Foi registrada no Livro 3RA sob n° 599 a Convenção de Condomínio do Edifício Laguna, arquivada neste SRI.
 Em 30/07/2003
 Emol.: R\$ 14,80 Reg.

R. 4/23.418, em 03 de outubro de 2005. Prot. 52.985
TÍTULO: PENHORA
EXEQUENTE: RODRIGO BORRASCA, brasileiro, solteiro, empresário, CPF 272.668.838/14, residente e domiciliado em São Paulo/SP
EXECUTADO: REFRATÁRIOS SULINOS LTDA, CNPJ 87.336.467/0001-95, com sede nesta Capital.
TÍTULO: Certidão de Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial processo n° 001/1.05.2320826-3, 2ª Vara Civil do Foro Central, Porto Alegre/RS, dada e passada aos 29/09/2005, arquivada neste SRI.
VALOR DA AÇÃO: R\$ 19.500,00
 Em 10/10/2005
 Emol.: 7,48 URES Reg.

AV. 5/23.418, em 30 de março de 2006. Prot. 55.239
TÍTULO: INDISPONIBILIDADE
 Foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de REFRATÁRIOS SULINOS LTDA, CNPJ 87.336.467/0001-95, nos autos da Ação de Execução Fiscal do Estado processo n° 001/1.05.0345822-1 da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central de Porto Alegre/RS, comunicada pelo of. n° 2386/2006, de 27/03/2006, arquivado neste SRI.
 Em 05/04/2006.
 Emol.: 1,00 URE a receber Reg.

AV. 6/23.418, em 06 de novembro de 2009. Prot. 75.446
TÍTULO: AÇÃO JUDICIAL
 Conforme determinação judicial através do Ofício nº 7535/2009, de 29/9/2009, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal do Estado, processo nº 001/1.08.0342170-6 da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central de Porto Alegre/RS, arquivado neste SRI, fica noticiada a existência da respectiva ação, onde é autor ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e réu REFRATÁRIOS SULINOS LTDA.
 Em 13/11/2009
 Emol.: R\$ 19,10 / 0473.03.0900004.01582 (R\$ 0,40) A RECEBER - Artigo 398 da CNR-CG/RS
 Proc.eletrônico R\$ 2,50 / 0473.01.0900004.09694 (R\$ 0,20) Reg.

AV. 7/23.418, em 12 de junho de 2012. Prot.: 87.692
TÍTULO: PENHORA
EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
EXECUTADO: REFRATÁRIOS SULINOS LTDA, CNPJ 87.336.467/0001-95, com sede nesta Capital.
TÍTULO: Mandado de penhora extraído em 1º/06/2012 dos autos da ação de execução fiscal do Estado, processo nº 001/1.05.0345822-1 (CNPJ 3458221-22.2005.8.21.0001), apensos 1.05.0344221-0 e 1.05.0344746-7 da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, arquivada neste SRI.
VALOR DA AÇÃO: R\$ 31.441,76.

Continua na ficha nº 22

CNM: 099937.2.0023418-39



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA	 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA COMARCA DE PORTO ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			FICHA	MATRÍCULA
	PORTO ALEGRE	12 de JUNHO de 2012		2	23.418

Em 15/06/2012.
 Emol.: R\$ 114,00 / 0473.06.1000005.02691 (R\$ 4,85) - A RECEBER (Artigo 398, parágrafo 1º, da CNRM-CGJ/RS)
 Proc.eletrônico: R\$ 2,90 / 0473.01.1200003.04112 (R\$ 0,25) Reg.:

AV.8/23.418, em 12 de maio de 2014. Prot.: 95.934
TÍTULO: INDISPONIBILIDADE.
 Conforme ofício nº 1449/2014, de 08/05/2014, extraído dos autos da ação de execução fiscal do Estado processo nº 001/1.09.0304638-9 (CNPJ 3046381-41.2009.8.21.0001) da 6ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre/RS, Prov 20/2009-CGJ/RS, arquivado neste SRI, foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de Refratários Sulinos Ltda, CNPJ 87.336.467/0001-95, ficando, portanto, **indisponibilizado o imóvel desta matrícula.**
 Em 13/05/2014.
 Emol.: nihil / 0473.03.1400001.00222 nihil Reg.:

AV.9/23.418. Protocolo nº 105.358, de 19 de setembro de 2016.
TÍTULO: INDISPONIBILIDADE
 Conforme ordem de indisponibilidade publicada aos 16/09/2016 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, cf. Prov 39/2014 do CNJ, protocolo de indisponibilidade 201609.1611.00189076-IA-170, arquivada neste SRI, fica constando que nos autos do processo nº 001/1.080342170-6 da 6ª Vara da Fazenda Pública, Porto Alegre/RS, foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de REFRATÁRIOS SULINOS LTDA - EPP, CPF CNPJ 87.336.467/0001-95. Portanto, **fica indisponibilizado o imóvel desta matrícula.**
 Em 21/09/2016.
 Emol.: Nihil / 0473.00.1600008.04167 = Nihil (Art. 561-E, CNRM-CGJ/RS) Reg.:

AV.10/23.418. Protocolo nº 115.167, de 06 de maio de 2019.
TÍTULO: CANCELAMENTO INDISPONIBILIDADE AV.9
 Conforme ordem de cancelamento de indisponibilidade publicada aos 03/05/2019 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, cf. Prov 39/2014 do CNJ, protocolo de cancelamento de indisponibilidade 201905.0317.00788379-MA-990, extraída dos autos do processo nº 001/1.080342170-6 da 6ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre/RS, **fica cancelada a indisponibilidade sob AV.9.**
 Em 09/05/2019. Provas arquivadas neste SRI.
 Emol.: Nihil / 0473.00.1800001.40803 = Isento - (Art. 561-E, CNRM-CGJ/RS) Reg.:

AV.11/23.418. Protocolo nº 136.186, de 22 de março de 2024.
TÍTULO: PENHORA
EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ nº 87.934.675/0001-96.
EXECUTADA: REFRATÁRIOS SULINOS LTDA., CNPJ nº 87.336.467/0001-95.
FORMA DO TÍTULO: Termo de penhora datado de 21/03/2024, extraído dos autos da ação de cumprimento de sentença processo nº 5021711-89.2015.8.21.0001/RS do 2º Juízo da Vara Estadual de Execução Fiscal de ICMS.
OBJETO: O imóvel desta matrícula. VALOR DA AÇÃO: R\$ 1.674,25 em 21/03/2024. Provas arquivadas neste SRI.
 Em 28/03/2024. Emol.: R\$ 101,50 / 0473.00.2400001.04723 = R\$ 35,90 - A RECEBER - Art. 649 da CNRM Reg.:

CONTINUA NO VERSO