



	LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 144/2026 Processo nº 5070110-42.2021.8.21.0001 Atuação nº 9579825	DA-EGPA-SOP
---	---	---------------------------



Tipologia: LOJA

RUA VINTE E QUATRO DE OUTUBRO, Nº 435 – LOJA 29 – MOINHOS DE VENTO

PORTO ALEGRE - RS

Data de Referência da Avaliação: julho/26

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Solicitante/Requerente

PF/EAF / Marcelo de Souza Pires

Objeto

Loja - matrícula nº 23.492 - RI PORTO ALEGRE/RS

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir Processo nº 5070110-42.2021.8.21.0001- Atuação nº 9579825

Localização

Rua Vinte e Quatro de Outubro, n.º 435 – loja 29 – Moinhos de Vento - Porto Alegre/ RS

Área real privativa

36,45 m² (área averbada na matrícula).

Metodologia / Tratamento de dados

Comparativo Direto de Dados de Mercado / Inferência Estatística

Resultados da Avaliação / Especificação

Valor de mercado do imóvel: R\$ 217.044,08

Fundamentação: Grau II (13 pontos) / Precisão: Grau III

Intervalar - Mínimo: R\$ 198.789,65

Intervalar - Máximo: R\$ 236.974,45

Responsável Técnica

Ana Claudia Ferreira da Silva

Especialista em Infraestrutura - Arquiteta

Porto Alegre, julho de 2026.

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, **Matrícula nº 23.492** do Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre/RS, conforme documento visualizado em 26/05/2026 (desatualizado e não válido como Certidão);
- em informações constatadas “*in loco*” quanto a vistoria do imóvel (**externa***), realizada no dia 26/06/2026 (vistoriadora: Anaclaudia Ferreira da Silva).

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.

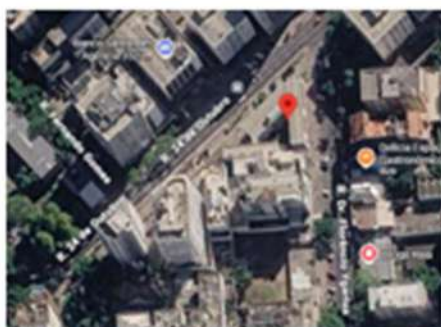
Foi adotada situação paradigma por ausência de vistoria interna do bem, conforme item 7.3.5.2 da ABNT, NBR 14653:2, prosseguindo os trabalhos com base na alínea “b”.

➤ ANEXOS

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

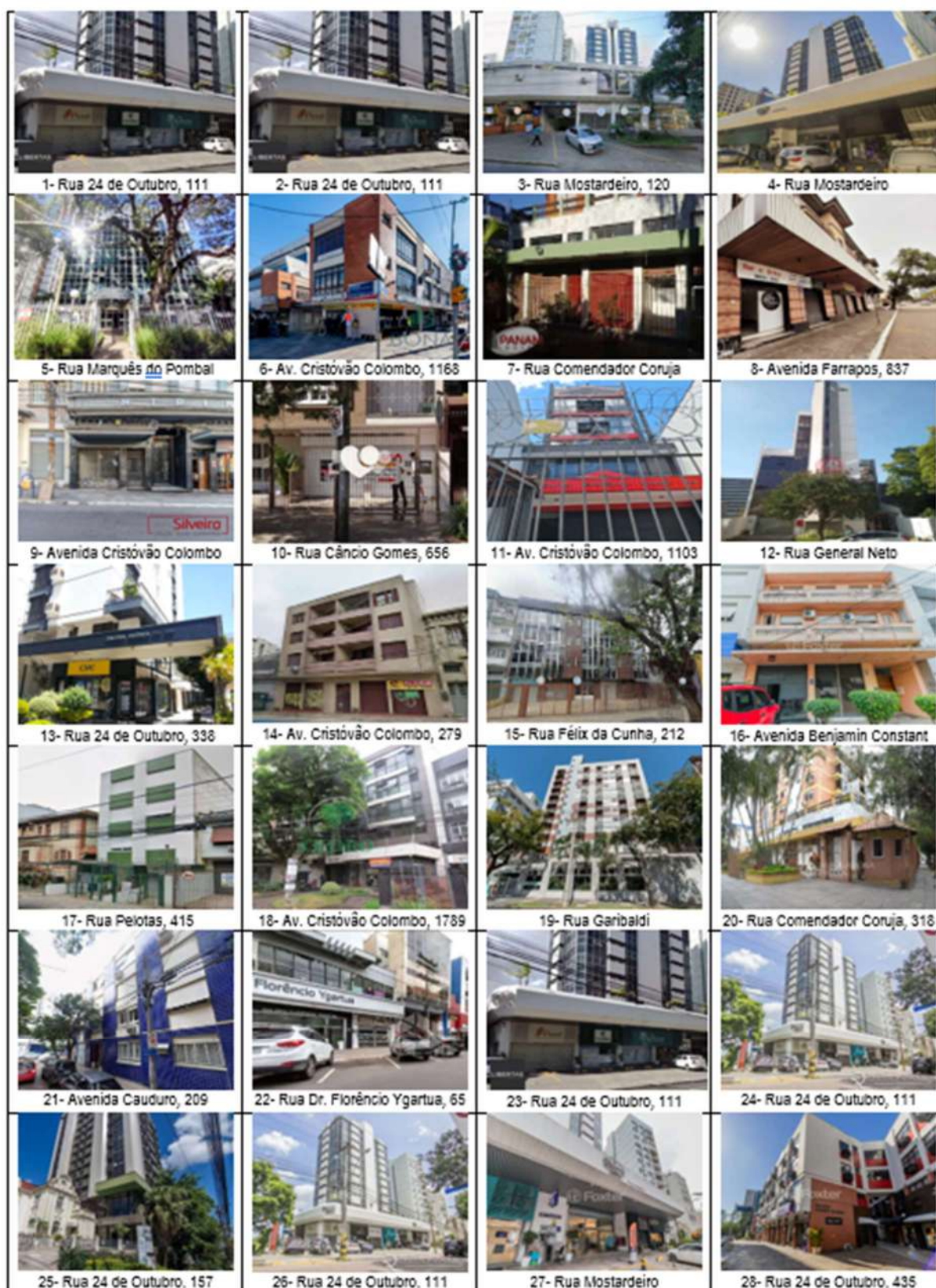
Pesquisa de valores de imóveis – At. 9579825 – matr. 23.492
Rua Vinte e Quatro de Outubro, 435 – loja 29 – Moinhos de Vento – Porto Alegre


Fonte: Assistente técnica (2026)



Fonte: Google Maps (2026)

Dados: Rua Vinte e Quatro de Outubro, 435 – loja 29		36,45			12,90
Nº	Imóveis pesquisados (lojas)	Área privativa (m²)	Valores (R\$) 08/07/2026	V/m² (R\$)	Renda bairro
1	Rua Vinte e Quatro de Outubro, 111 - Moinhos de Vento	26,00	165.000,00	6.346,15	12,90
2	Rua Vinte e Quatro de Outubro, 111 - Moinhos de Vento	33,34	169.000,00	5.068,99	12,90
3	Rua Mostardeiro, 120 - Moinhos de Vento	46,00	190.000,00	4.130,43	12,90
4	Rua Mostardeiro - Moinhos de Vento	60,00	199.000,00	3.316,67	12,90
5	Rua Marquês do Pombal - Moinhos de Vento	34,00	199.000,00	5.852,94	12,90
6	Avenida Cristóvão Colombo, 1168 - Floresta	46,00	140.000,00	3.043,48	7,84
7	Rua Comendador Coruja - Floresta	49,00	145.000,00	2.959,18	7,84
8	Avenida Farrapos, 837 - Floresta	40,65	149.000,00	3.665,44	7,84
9	Avenida Cristóvão Colombo - Floresta	43,00	171.000,00	3.976,74	7,84
10	Rua Cândio Gomes, 656 - Floresta	39,00	195.000,00	5.000,00	7,84
11	Avenida Cristóvão Colombo, 1103 - Floresta	66,00	198.000,00	3.000,00	7,84
12	Rua General Neto - Moinhos de Vento	33,00	210.000,00	6.363,64	12,90
13	Rua Vinte e Quatro de Outubro, 338 - Moinhos de Vento	52,00	351.000,00	6.750,00	12,90
14	Avenida Cristóvão Colombo, 279 - Floresta	48,46	220.000,00	4.539,83	7,84
15	Rua Félix da Cunha, 212 - Floresta	44,00	229.500,00	5.215,91	7,84
16	Avenida Benjamin Constant - Floresta	45,00	235.000,00	5.222,22	7,84
17	Rua Pelotas, 415 - Floresta	46,66	215.000,00	4.607,80	7,84
18	Avenida Cristóvão Colombo, 1789 - Floresta	35,00	260.000,00	7.428,57	7,84
19	Rua Garibaldi - Floresta	30,00	295.000,00	9.833,33	7,84
20	Rua Comendador Coruja, 318 - Floresta	71,02	299.000,00	4.210,08	7,84
21	Avenida Cauduro, 209 - Bom Fim	33,00	310.000,00	9.393,94	8,70
22	Rua Dr. Florêncio Ygartua, 65 - Moinhos de Vento	23,00	220.000,00	9.565,22	12,90
23	Rua Vinte e Quatro de Outubro, 111 - Moinhos de Vento	24,00	260.000,00	10.833,33	12,90
24	Rua Vinte e Quatro de Outubro, 111 - Moinhos de Vento	24,00	247.000,00	10.291,67	12,90
25	Rua Vinte e Quatro de Outubro, 157 - Independência	32,00	149.000,00	4.656,25	10,45
26	Rua Vinte e Quatro de Outubro, 111 - Moinhos de Vento	24,98	247.000,00	9.887,91	12,90
27	Rua Mostardeiro - Moinhos de Vento	26,00	220.000,00	8.461,54	12,90
28	Rua Vinte e Quatro de Outubro, 435 - Moinhos de Vento	34,00	399.000,00	11.735,29	12,90
29	Rua Cândio Gomes - Moinhos de Vento	48,00	330.000,00	6.875,00	12,90
30	Avenida Protásio Alves, 1259 - Rio Branco	39,00	260.000,00	6.666,67	10,66
31	Avenida Independência - Moinhos de Vento	32,00	349.500,00	10.921,87	12,90
32	Rua Vinte e Quatro de Outubro - Moinhos de Vento	21,00	150.000,00	7.142,86	12,90
33	Rua Mostardeiro - Moinhos de Vento	25,62	212.000,00	8.274,78	12,90
34	Rua Tomaz Flores - Independência	31,00	212.000,00	6.838,71	10,45
35	Avenida Independência, 330 - Independência	27,60	159.000,00	5.760,87	10,45
36	Avenida Independência, 330 - Independência	26,00	140.000,00	5.384,61	10,45
37	Avenida Independência, 330 - Independência	27,00	220.000,00	8.148,15	10,45
38	Avenida Goethe - Moinhos de Vento	45,15	300.000,00	6.644,52	12,90
39	Avenida Cristóvão Colombo - Floresta	56,10	215.000,00	3.832,44	7,84
40	Avenida Independência, 691 - Independência	48,00	130.000,00	2.708,33	10,45





Fonte:

- 1- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-1-quarto-moinhos-de-vento-porto-alegre-rs-25m2-2800751125/?source=ranking%2Cp>
- 2- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-com-interfone-moinhos-de-vento-porto-alegre-rs-33m2-2831716951/?source=ranking%2Cp>
- 3- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-com-cozinha-moinhos-de-vento-porto-alegre-rs-46m2-286619061/?source=ranking%2Cp>
- 4- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-moinhos-de-vento-porto-alegre-rs-60m2-2889635106/?source=ranking%2Cp>
- 5- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-com-interfone-moinhos-de-vento-porto-alegre-rs-34m2-2850014754/?source=ranking%2Cp>
- 6- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-floresta-porto-alegre-rs-46m2-2796804513/?source=ranking%2Cp>
- 7- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-com-cozinha-floresta-porto-alegre-rs-46m2-2750315057/?source=ranking%2Cp>
- 8- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-floresta-porto-alegre-rs-41m2-2766192023/?source=ranking%2Cp>
- 9- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-floresta-porto-alegre-rs-43m2-2772013894/?source=ranking%2Cp>
- 10- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-floresta-porto-alegre-rs-39m2-2743760117/?source=ranking%2Cp>
- 11- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-floresta-porto-alegre-rs-67m2-2787408541/?source=ranking%2Cp>
- 12- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-floresta-porto-alegre-rs-33m2-2842301142/?source=ranking%2Cp>
- 13- <https://www.auxiliodopredial.com.br/imovel/venda/792736/loja-Porto-Alegre-Rio-Grande-do-Sul>
- 14- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-floresta-porto-alegre-rs-48m2-2891093055/?source=ranking%2Cp>
- 15- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-floresta-porto-alegre-rs-44m2-2800707182/?source=ranking%2Cp>
- 16- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-com-interfone-floresta-porto-alegre-rs-47m2-2702378553/?source=ranking%2Cp>
- 17- <https://www.auxiliodopredial.com.br/imovel/venda/460841/loja-Porto-Alegre-Rio-Grande-do-Sul>
- 18- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-floresta-porto-alegre-rs-35m2-2857169253/?source=ranking%2Cp>
- 19- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-1-quarto-com-ecademe-floresta-porto-alegre-rs-30m2-2836966689/?source=ranking%2Cp>
- 20- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-com-jardim-floresta-porto-alegre-rs-71m2-2875454693/?source=ranking%2Cp>
- 21- <https://www.chavesnemeo.com.br/imovel/ponto-comercial-e-venda-rs-porto-alegre-bom-fim-41m2-RB310000/Id-36558342/>
- 22- <https://www.chavesnemeo.com.br/imovel/ponto-comercial-e-venda-rs-porto-alegre-moinhos-de-vento-42m2-RB220000/Id-35893352/>
- 23- <https://www.chavesnemeo.com.br/imovel/ponto-comercial-e-venda-com-garagem-rs-porto-alegre-auxiliodo-44m2-RB260000/Id-44018032/>
- 24- <https://www.chavesnemeo.com.br/imovel/ponto-comercial-e-venda-1-sala-rs-porto-alegre-moinhos-de-vento-41m2-RB247000/Id-16573035/>
- 25- <https://www.chavesnemeo.com.br/imovel/ponto-comercial-e-venda-rs-porto-alegre-moinhos-de-vento-51m2-RB140000/Id-40882943/>
- 26- <https://www.foxterciemobiliaria.com.br/imovel/265781>
- 27- <https://www.foxterciemobiliaria.com.br/imovel/547755>
- 28- <https://www.foxterciemobiliaria.com.br/imovel/589201>
- 29- <https://www.foxterciemobiliaria.com.br/imovel/113985>
- 30- <https://www.lopes.com.br/imovel/REO468020/venda-loja-39-m2-porto-alegre-rio-branco7latFromBusca3latPosition=3>
- 31- <https://www.auxiliodopredial.com.br/imovel/venda/782132/loja-Porto-Alegre-Rio-Grande-do-Sul#mosaic>
- 32- <https://www.auxiliodopredial.com.br/imovel/venda/714047/loja-Porto-Alegre-Rio-Grande-do-Sul>
- 33- <https://www.auxiliodopredial.com.br/imovel/venda/384743/loja-Porto-Alegre-Rio-Grande-do-Sul#carousel>
- 34- <https://www.auxiliodopredial.com.br/imovel/venda/379500/loja-Porto-Alegre-Rio-Grande-do-Sul#mosaic>
- 35- <https://www.auxiliodopredial.com.br/imovel/venda/216571/loja-Porto-Alegre-Rio-Grande-do-Sul#detalhe>
- 36- <https://www.auxiliodopredial.com.br/imovel/venda/748697/loja-Porto-Alegre-Rio-Grande-do-Sul#detalhe>
- 37- <https://www.auxiliodopredial.com.br/imovel/venda/708865/loja-Porto-Alegre-Rio-Grande-do-Sul>
- 38- <https://www.auxiliodopredial.com.br/imovel/venda/174328/loja-Porto-Alegre-Rio-Grande-do-Sul>
- 39- <https://www.auxiliodopredial.com.br/imovel/venda/464780/loja-Porto-Alegre-Rio-Grande-do-Sul#mosaic>
- 40- <https://www.auxiliodopredial.com.br/imovel/venda/675311/loja-Porto-Alegre-Rio-Grande-do-Sul#mosaic>

CNM: 099226.2.0023492-27



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

PORTO ALEGRE, 24 de agosto

de 1978

1

23492

Imóvel: A loja nº 29, do Edifício Galeria Champs Elysées, situada a rua Vinte e Quatro de Outubro nº 435, localizada no pavimento térreo do bloco que faz frente para a rua Vinte e Quatro de Outubro, com frente para o interior da Galeria, a segunda contada da esquerda para a direita para quem da área interna olha o mencionado bloco, possuindo a área privativa de 36,4500mq, área real de uso comum de 15,3090mq e a área real total de 51,7590mq, composta de loja, sobre-loja e sanitário correspondendo-lhe a fração ideal de 0,015747 nas coisas de uso comum e no terreno, que mede 54m98 de frente a rua Vinte e Quatro de Outubro, tendo pelo lado da rua Florêncio Ygartua, onde faz esquina, a extensão de 50m38, medindo, pelo outro lado, 8m80, onde entesta com imóvel de Hugo Gertum, com quem, também, se divide pelo outro lado, onde mede 44m00. - Bairro: Moinhos de Vento. - Quarteirão: ruas Vinte e Quatro de Outubro, Florêncio Ygartua, Mostardeiro e Mariante. -
Proprietários: Laser-Incorporadora e Comercial de Imóveis Limitada, com sede nesta capital, CGC nº 92.942.291/0001-55 e Edmundo Carlos de Freitas Xavier, corretor de imóveis e sua esposa Eneida Mariza de Freitas Xavier, professora, ambos brasileiros, inscritos no CPF sob nº 001.691.020-68, domiciliados nesta capital. -
Origem: 3 EI fs. 217 e 218 nas 124.562, 124.563 e 124.564, datada de 23-9-1971. -
A of. ajudante

R.1/23492 24 de agosto de 1978. -
Compra e venda: Escritura lavrada em 04-08-1978, no 4º Tabelionato desta capital. -
Transmitente: Laser-Incorporadora e Comercial de Imóveis Limitada e Edmundo Carlos de Freitas Xavier e sua esposa Eneida Mariza de Freitas Xavier, já qualificados. -
Adquirente: Antonio José de Bastos, representante, casado com Maria da Cunha Freitas Bastos, de lides do lar, portador da Carteira para estrangeiros nº 690.386-RE-15249, inscritos no CPF sob nº 009.479.030-20(009.479.030-20) e José Manuel Bastos, representante, casado com Maria Augusta Ferreira Bastos, de lides do lar, ele portador da Carteira para estrangeiros nº 415.830-RE-RS-16.839, inscritos no CPF sob nº 056.988.470-53, todos portugueses, domiciliados na cidade de Curitiba, no Estado do Paraná. -
Valor: R\$ 41.936,00. -
A of. ajudante

R.2/23492- 31 de março de 1981. -
Compra e venda: Escritura lavrada em 18-3-1981, no Cartório Distrital de Tristeza, nesta capital. -
Transmitentes: Antonio Jose de Bastos, representante comercial e sua esposa Maria da Cunha Freitas Bastos, do lar, CPF numero - -

CONTINUA NO VERSO



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRICULA

1v

23492

numero 009.479.030/20, ele portador da carteira para estrangeiro-
nº 690.386-RE-15849 e Jose Manuel Bastos, representante comercial
e sua esposa Maria Augusta Ferreira Bastos, do lar, CPF numero --
056.988.470/53, ele portador da carteira de estrangeiro nº 415.830
RE-RS 16.839, todos portugueses, domiciliados na cidade de Curitiba,
Estado do Paraná.-

Adquirente: Leda Orlandini Schifino, brasileira, comerciária, CPF
nº 004.061.550/20, casada com Carlos Caetano Schifino, domicilia-
da nesta capital.-

Valor: Cr\$1.200.000,00.-

Condições: Forma de pagamento: Cr\$700.000,00, já pagos do qual dão -
quitação e o saldo de Cr\$500.000,00 a ser pago 90 dias da assina-
tura da escritura, representada por uma nota de corresponsivo va-
lor e vencimento, ficando instituído o Pacto Comissório.-
A esc. autorizada.

Av.3/23492-

31 de março de 1981.

Cancelamento de Pacto Comissório: Conforme petição da parte interes-
sada, datada de 24-3-1981, os transmitentes do R.2/23492, tendo-
recebido o total do preço da venda, deram plena e geral quitação,
autorizando o cancelamento do Pacto Comissório.-
A esc. autorizada.

Av.4/23.492

02 de maio de 1996.-

Convenção de Condomínio: Foi registrada sob número 6.643 do Livro
3 - Registro Auxiliar a Convenção de Condomínio do Edifício
Galeria Champs Elysees.-

Protocolo número 453515, datado de 02.04.1996.-

URE=1,00

A esc. autorizado:

R.5/23.492

09 de julho de 2009.-

Partilha: Formal passado em 28.06.2004 no Cartório da 1ª Vara
Cível da Comarca de Viamão/RS.- Sentença de 22.06.2004.- Termo de
re-ratificação de 28.09.2004 do mesmo Cartório.-

Transmitente: Herança de Carlos Caetano Schifino, CPF nº 004.061.
550-20.-

Adquirente: Leda Orlandini Schifino, brasileira, viúva, comerciá-
ria, CPF nº 334.616.430-68, domiciliada em Viamão/RS.-

Valor: Avaliado o todo em R\$114.906,00, cabendo à adquirente so-
mente a fração ideal correspondente ao valor de R\$57.453,00.-

Protocolo nºs 716.713 e 716.720 de 02.07.2009.-

Emols.: R\$300,40 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-

SELO-SDFNR nº 0469.07.0700013.07511 - R\$6,00.-

A esc. autorizada.-

R.6/23.492

09 de julho de 2009.-

CONTINUA A FICHA N.º

CNM: 099226.2.0023492-27

onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

23.492

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 09 de julho

de 2009

FLS.

MATRÍCULA

2

23.492

Continuação das fls. 1v da matrícula nº 23.492.-

Partilha: Formal passado em 28.06.2004 no Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão/RS.- Sentença de 22.06.2004.- Termo de re-ratificação de 28.09.2004 do mesmo Cartório.-

Transmitente: Herança de Carlos Caetano Schifino, CPF nº 004.061.550-20.-

Adquirente: Alzira Schifino Camargo, brasileira, comerciária, CPF nº 339.158.730-04, casada com Álvaro Bernardes Camargo pelo regime da comunhão universal de bens em 14.04.1984 (pacto antenupcial registrado sob nº 9.751 no Livro 3 - Registro Auxiliar), domiciliada em Viamão/RS.-

Valor: Avaliado o todo em R\$114.906,00, cabendo à adquirente somente a fração ideal correspondente ao valor de R\$9.575,50.-

Protocolo nºs 716.714 e 716.720 de 02.07.2009.-

Emols.: R\$118,40 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-

SELO-SDFNR nº 0469.06.0800006.06609 - R\$4,00.-

A escr. autorizada.

R.7/23.492 09 de julho de 2009.-

Partilha: Formal passado em 28.06.2004 no Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão/RS.- Sentença de 22.06.2004.- Termo de re-ratificação de 28.09.2004 do mesmo Cartório.-

Transmitente: Herança de Carlos Caetano Schifino, CPF nº 004.061.550-20.-

Adquirente: Liane Schifino Azevedo, brasileira, comerciária, CPF nº 339.158.490-49, casada com Darcy Velho Azevedo pelo regime da comunhão universal de bens em 16.09.1983 (pacto antenupcial registrado sob nº 8.419 no Livro 3 - Registro Auxiliar), domiciliada em Viamão/RS.-

Valor: Avaliado o todo em R\$114.906,00, cabendo à adquirente somente a fração ideal correspondente ao valor de R\$9.575,50.-

Protocolo nºs 716.715 e 716.720 de 02.07.2009.-

Emols.: R\$118,40 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-

SELO-SDFNR nº 0469.06.0800006.06610 - R\$4,00.-

A escr. autorizada.

R.8/23.492 09 de julho de 2009.-

Partilha: Formal passado em 28.06.2004 no Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão/RS.- Sentença de 22.06.2004.- Termo de re-ratificação de 28.09.2004 do mesmo Cartório.-

Transmitente: Herança de Carlos Caetano Schifino, CPF nº 004.061.550-20.-

Adquirente: Carlo Antônio Schifino, brasileiro, médico veterinário, CPF nº 258.643.430-72, casado com Ana Carolina Azevedo Schifino pelo regime da comunhão parcial de bens em 10.07.1987, domiciliado em Viamão/RS.-

Valor: Avaliado o todo em R\$114.906,00, cabendo ao adquirente so-

CONTINUA NO VERSO



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2v	23.492

mente a fração ideal correspondente ao valor de R\$9.575,50.-
Protocolo nºs 716.716 e 716.720 de 02.07.2009.-
Emols.: R\$118,40 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-
SELO-SDFNR nº 0469.06.0800006.06611 - R\$4,00.-
A escr. autorizada.-

R.9/23.492 09 de julho de 2009.-

Partilha: Formal passado em 28.06.2004 no Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão/RS.- Sentença de 22.06.2004.- Termo de re-ratificação de 28.09.2004 do mesmo Cartório.-

Transmitente: Herança de Carlos Caetano Schifino, CPF nº 004.061.550-20.-

Adquirente: Gustavo Orlandino Schifino, brasileiro, bacharel em ciências jurídicas e sociais, CPF nº 435.755.100-59, casado com Ângela Teresinha Saldanha Schifino pelo regime da comunhão parcial de bens em 26.09.1992, domiciliado em Viamão/RS.-

Valor: Avaliado o todo em R\$114.906,00, cabendo ao adquirente somente a fração ideal correspondente ao valor de R\$9.575,50.-

Protocolo nºs 716.717 e 716.720 de 02.07.2009.-

Emols.: R\$118,40 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-

SELO-SDFNR nº 0469.06.0800006.06612 - R\$4,00.-

A escr. autorizada.-

R.10/23.492 09 de julho de 2009.-

Partilha: Formal passado em 28.06.2004 no Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão/RS.- Sentença de 22.06.2004.- Termo de re-ratificação de 28.09.2004 do mesmo Cartório.-

Transmitente: Herança de Carlos Caetano Schifino, CPF nº 004.061.550-20.-

Adquirente: Cristiano Schifino, brasileiro, solteiro, estudante universitário, CPF nº 801.754.650-53, domiciliado em Viamão/RS.-

Valor: Avaliado o todo em R\$114.906,00, cabendo ao adquirente somente a fração ideal correspondente ao valor de R\$9.575,50.-

Protocolo nºs 716.718 e 716.720 de 02.07.2009.-

Emols.: R\$118,40 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-

SELO-SDFNR nº 0469.06.0800006.06613 - R\$4,00.-

A escr. autorizada.-

R.11/23.492 09 de julho de 2009.-

Partilha: Formal passado em 28.06.2004 no Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão/RS.- Sentença de 22.06.2004.- Termo de re-ratificação de 28.09.2004 do mesmo Cartório.-

Transmitente: Herança de Carlos Caetano Schifino, CPF nº 004.061.550-20.-

Adquirente: Fábio Orlandini Schifino, brasileiro, solteiro, bacharel em ciências jurídicas e sociais, CPF nº 594.845.190-91, domiciliado em Viamão/RS.-

Valor: Avaliado o todo em R\$114.906,00, cabendo ao adquirente so-

CONTINUA A FOLHAS Nº

CNM: 099226.2.0023492-27



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

23.492

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

PORTO ALEGRE, 09 de julho

de 2009

3

23.492

Continuação das fls. 2v da matrícula nº 23.492.-

mente a fração ideal correspondente ao valor de R\$9.575,50.-

Protocolo nºs 716.719 e 716.720 de 02.07.2009.-

Emols.: R\$118,40 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-

SELO-SDFNR nº 0469.06.0800006.06614 - R\$4,00.-

A escr. autorizada.-

Av.12/23.492

09 de julho de 2009.-

Casamento: Conforme requerimento de 04.12.2008, instruído com prova hábil, Fábio Orlandini Schifino, adquirente no R.14 da presente matrícula, casou com Juliana Ferraz de Andrade em 06.09.2003 pelo regime da comunhão parcial de bens, permanecendo ambos a assinar o mesmo nome.-

Protocolo nº 716.722 de 02.07.2009.-

Emols.: R\$42,20 SELO-SDFNR nº 0469.04.0700013.01576 - R\$0,50.-

A escr. autorizada.-

R.13/23.492

09 de julho de 2009.-

Doação: Escritura pública lavrada em 12.01.2009 no 7º Tabelionato desta Capital.-

Transmitentes: Leda Orlandini Schifino, viúva, empresária sócia de empresa, CPF nº 334.616.430-68, domiciliada nesta Capital; Alzira Schifino Camargo, comerciante, CPF nº 339.158.730-04 e seu marido Alvaro Bernardes Camargo, médico veterinário, CPF nº 314.286.300-15, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, (pacto antenupcial registrado sob nº 9.751 no Livro 3 - Registro Auxiliar), domiciliados na cidade de Palmares do Sul/RS; Liane Schifino Azevedo, empresária sócia de empresa, CPF nº 339.158.490-49 e seu marido Darcy Velho Azevedo, agropecuarista, CPF nº 228.952.560-04 pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77 (pacto antenupcial registrado sob nº 8.419 no Livro 3 - Registro Auxiliar), domiciliados nesta Capital; Carlo Antônio Schifino, CPF nº 258.643.430-72, assistido por sua mulher Ana Carolina Azevedo Schifino, CPF nº 557.777.670-87, casados pelo regime da comunhão parcial na vigência da Lei 6.515/77, médicos veterinários, domiciliados nesta Capital; Gustavo Orlandini Schifino, CPF nº 435.755.100-59, assistido por sua mulher Ângela Teresinha Saldanha Schifino, CPF nº 501.559.030-04, casados pelo regime da comunhão parcial na vigência da Lei 6.515/77, empresários sócios de empresa, domiciliados nesta Capital; Fábio Orlandini Schifino, empresário sócio de empresa CPF nº 594.845.190-91, assistido por sua mulher Juliana Ferraz de Andrade, advogada, CPF nº 949.142.490-49, casados pelo regime da comunhão parcial na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados na cidade de São Paulo/SP e Cristiano Schifino, solteiro, maior, empresário sócio de empresa, CPF nº 801.754.650-53, domiciliado nesta Capital, todos brasileiros.-

CONTINUA NO VERSO


REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099226.2.0023492-27

FLS. MATRÍCULA
3v 23.492

Adquirente: Gabriela Schifino Azevedo, brasileira, solteira, empresária sócia de empresa, CPF nº 004.890.330-24, domiciliada nesta Capital.-

Valor: R\$115.000,00.-

OBS: O imóvel descrito na presente matrícula, fica dispensado de ser levado à colação.-

Avaliação: R\$140.000,00, recolhido o valor de R\$4.200,00, em 29.12.2008, conforme guia nº 32708002791743.-

Protocolo nº 716.723 de 02.07.2009.-

Emols.: R\$525,50 SELO-SDFNR nº 0469.07.0700013.07512 - R\$6,00.-

A escr. autorizada

Av.14/23.492

09 de julho de 2009.-

Cláusulas: Conforme escritura pública lavrada em 12.01.2009 no 7º Tabelionato desta Capital, que deu origem ao R.12, o imóvel descrito na presente matrícula, fica gravado com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade vitalícias extensivas aos seus rendimentos, podendo esta disposição ser alterada pelos doadores quando melhor lhes aprouver.-

Protocolo nº 716.723 de 02.07.2009.-

Emols.: R\$19,10 SELO-SDFNR nº 0469.03.0800002.03242 - R\$0,40.-

A escr. autorizada.-

R.15/23.492

18 de novembro de 2010.-

Hipoteca Cedular: Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 201005034: Conforme registro nº 14.276 do Livro nº 3 - Registro Auxiliar, o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em hipoteca cedular de 1º Grau, ao Banco Bradesco S.A., com sede no município e Comarca de Osasco/SP, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, por sua agência nº 01796/5 Prime Av.Dr.N.Pecanh, para garantia da dívida no valor de R\$136.540,00.-

Emitente: Darcy Velho Azevedo, brasileiro, casado, CPF nº 228.952.560-04, agric., pecuária e serv. relacionados, domiciliado nesta Capital.-

Hipotecante: Gabriela Schifino Azevedo, já qualificada.-

Protocolo nº 746.851 de 12.11.2010.-

Emols.: R\$43,70

SELO-SDFNR nº 0469.04.0700014.01275-R\$0,50

O escr. autorizado:

R.16/23.492

18 de novembro de 2010.-

Hipoteca Cedular: Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 201005035: Conforme registro nº 14.277 do Livro nº 3 - Registro Auxiliar, o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em hipoteca cedular de 2º Grau, ao Banco Bradesco S.A., com sede no município e Comarca de Osasco/SP, CNPJ nº 60.746.948/0001-12,

CONTINUA A FOLHAS Nº

CNM: 099226.2.0023492-27

23.492. MATRÍCULA

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

PORTO ALEGRE, 18 de novembro de 2010 4 23.492

Continuação da folha 03 verso da matrícula nº 23.492.-

por sua agência nº 01796/5 Prime Av.Dr.N.Pecanh, para garantia da dívida no valor de R\$62.575,00.-

Emitente: Darcy Velho Azevedo, brasileiro, CPF nº 228.952.560-04, agric., pecuária e serv. relacionados, domiciliado nesta Capital.-

Hipotecante: Gabriela Schifino Azevedo, já qualificada.-

Protocolo nº 746.850 de 12.11.2010.-

Emols.:R\$43,70

SELO-SDFNR nº0469.04.0700014.01277-R\$0,50

O escr.autorizado:

AV-17/23.492(AV-dezessete/vinte e três mil e quatrocentos e noventa e dois), em 28/11/2013.-

CASAMENTO PELO REGIME DE COMUNHÃO "PARCIAL" DE BENS - Nos termos do requerimento datado de 14 de novembro de 2013, instruído com a cópia autenticada certidão de casamento, expedida em 22 de agosto de 2011, pelo Escrevente Autorizado do Registro Civil de Pessoas Naturais da 2ª Zona desta Capital, Ricardo da Rosa Aquino, do termo número **57231**, folha **100** do Livro **B-145**, fica constando que a proprietária no **R-13** desta matrícula, Gabriela Schifino Azevedo, contraiu matrimônio pelo regime de **comunhão "parcial" de bens**, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Danny Bittencourt Moraes, continuando os contraentes com os mesmos nomes.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **807.421**, em 14/11/2013, representado em 28/11/2013.-

Porto Alegre, 29 de novembro de 2013.-

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

EMOLUMENTOS - R\$52,20. Selo de Fiscalização 0469.00.1300002.73799 - iva

R-18/23.492(R-dezoito/vinte e três mil e quatrocentos e noventa e dois), em 28/11/2013.-

HIPOTECA CEDULAR - Nos termos da cédula rural pignoratícia e hipotecária número **201305029**, emitida em 21 de outubro de 2013 e termo de aditivo de 28/11/2013, por **DARCY VELHO AZEVEDO**, brasileiro, produtor, com RG sob número 7000518345, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 228.952.560-04, residente na Avenida Guaporé nº 555, Bairro Petrópolis, nesta Capital, casado com LIANE SCHIFINO AZEVEDO, tendo como avalistas JOSE AIRES DA SILVA, autônomo, com RG sob número 1024898049, expedido pela SSP/SC e com CPF/MF sob número 181.157.050-04 e sua esposa NARA ELENA FEITEN DA SILVA, produtora, com RG sob número 6004858087, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 464.803.400-78, ambos brasileiros, residentes na Avenida Coronel Lucas de Oliveira nº 1476, apartamento 601, nesta Capital; e LIANE SCHIFINO AZEVEDO, brasileira, produtora, com RG sob número 5003547568, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 339.158.490-49, residente na



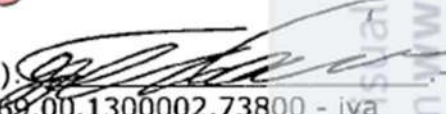
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
4v	23.492

Avenida Guaporé nº 555, apartamento 301, Bairro Petrópolis, nesta Capital, casada com DARCY VELHO AZEVEDO e como interveniente/hipotecante GABRIELA SCHIFINO AZEVEDO, empresária, com RG sob número 3088474519, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 004.890.330-24 e seu esposo DANNY BITTENCOURT MORAIS, com CPF/MF sob número 007.956.670-78, ambos brasileiros, residentes na Avenida Guaporé nº 555, apartamento 301, Bairro Petrópolis, nesta Capital, no valor de **R\$75.000,00** (setenta e cinco mil reais), com vencimento para o dia 21 de outubro de 2015, aos juros de 5,50% A.A., fica constando que o emitente deu em **hipoteca cedular terceiro (3º) grau, sem concorrência de terceiros** ao **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira de direito privado, com sede na Cidade de Deus, município e comarca de Osasco/SP, com CNPJ/MF sob número 60.746.948/0001-12, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade interveniente/hipotecante Gabriela Schifino Azevedo, conforme **R-15.587**, do Livro 3-Registro Auxiliar, deste Ofício.

CONDIÇÕES - As demais condições constam da cédula.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **806.805**, em 5/11/2013, reapresentado em 28/11/2013.-
Porto Alegre, 29 de novembro de 2013.-

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

EMOLUMENTOS - R\$52,20. Selo de Fiscalização 0469.00.1300002.73800 - iva

R-19/23.492 (R-dezenove mil e três mil e quatrocentos e noventa e dois), em 8/1/2015.-

HIPOTECA CEDULAR - Nos termos da cédula rural pignoratícia e hipotecária número **201405012**, emitida em 6 de janeiro de 2015, por **DARCY VELHO AZEVEDO**, brasileiro, produtor, com RG sob número 7000518345, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 228.952.560-04, residente na Avenida Guaporé nº 555, Bairro Petrópolis, nesta Capital, casado com LIANE SCHIFINO AZEVEDO, tendo como avalistas LIANE SCHIFINO AZEVEDO, brasileira, produtora, com RG sob número 5003547568, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 339.158.490-49, residente na Avenida Guaporé nº 555, apartamento 301, Bairro Petrópolis, nesta Capital, casada com DARCY VELHO AZEVEDO e GABRIELA SCHIFINO AZEVEDO, empresária, com RG sob número 3088474519, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 004.890.330-24 e seu esposo DANNY BITTENCOURT MORAIS, autônomo, com RG sob número 8061196195, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 007.956.670-78, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Guaporé nº 555, apartamento 301, Bairro Petrópolis, nesta Capital e como interveniente/hipotecante GABRIELA SCHIFINO AZEVEDO, casada pelo regime de comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com DANNY BITTENCOURT MORAIS, já qualificados, no valor de **R\$99.000,00** (noventa e nove mil reais), com vencimento para o dia 6 de janeiro de 2016, aos juros de 6,50% A.A., fica constando que o emitente deu

CONTINUA A FOLHAS Nº 5

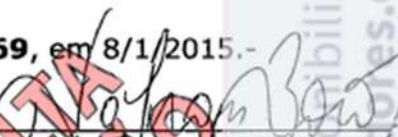
23.492 MATRÍCULA	 ONR Operador Nacional do Sistema de Registro	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 12 de	janeiro		

em **hipoteca cédular de quarto (4º) grau, sem concorrência de terceiros** ao **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira de direito privado, com sede na Cidade de Deus, município e comarca de Osasco/SP, com CNPJ/MF sob número 60.746.948/0001-12, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade interveniente/hipotecante Gabriela Schifino Azevedo, conforme **R-15.950**, do Livro 3-Registro Auxiliar, deste Ofício.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **827.469**, em 8/1/2015.-

Porto Alegre, 12 de janeiro de 2015.-

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

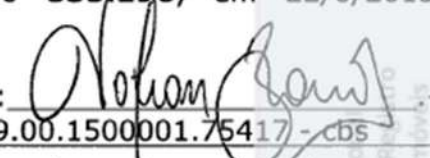
EMOLUMENTOS - R\$60,30. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.78386 - iva

AV-20/23.492(AV-vinte e vinte e três mil e quatrocentos e noventa e dois), em 10/7/2015.-

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Nos termos do provimento número 39/2014 de 25 de julho de 2014 do Conselho Nacional de Justiça, que criou a Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, fica constando que por meio do protocolo de indisponibilidade número 201506.2209.00060850-IA-900 de 22/6/2015, processo número 00111500913325 em que consta como emissor STJ - SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - RS - RIO GRANDE DO SUL - RS - PORTO ALEGRE - RS - 2U JDO. DA 6ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA contra GABRIELA SCHIFINO AZEVEDO, com CPF sob número 004.890.330-24, o imóvel objeto desta matrícula foi **indisponibilizado**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **835.196**, em 22/6/2015, reapresentado em 10/7/2015.-

Porto Alegre, 10 de julho de 2015.-

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

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.1500001.75417 - cbs

AV-21/23.492(AV-vinte e um/vinte e três mil e quatrocentos e noventa e dois), em 14/11/2019.-

PENHORA - Nos termos do ofício número 551/2019, de 22 de abril de 2019, extraído dos autos do processo número **001/1.05.0553768-4 (CNJ: 5537681-24.2005.8.21.0001)** natureza - Execução Fiscal do Estado, da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade, **foi penhorado** no processo supra referido, em que figuram como exequente ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e executados **DII CARLO LTDA.** e outros, para pagamento da dívida no valor de **R\$20.000,00** (vinte mil reais).-

OBSERVAÇÕES - Averbação procedida após consulta conforme Ofício/Protocolo nº 901.775 de 13/5/2019, com resposta no ofício número 2235/2019, datado de 11/11/2019, onde foi reconhecida a fraude à execução, declarando a ineficácia da doação do **R-13**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **901.775**, em 8/5/2019, reapresentado em 14/11/2019.-

CONTINUA NO VERSO

FICHA	MATRÍCULA
5	23.492
VERSO	

Porto Alegre, 19 de novembro de 2019.-

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

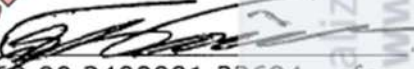
EMOLUMENTOS - R\$111,80. Selo de Fiscalização 0469.00.1900002.45097 - iva

AV-22/23.492(AV- vinte e dois/vinte e três mil e quatrocentos e noventa e dois), em 20/3/2024.-

PENHORA - Conforme termo de penhora, de 20 de março de 2024, extraído dos autos do processo número **5002506-18.2013.8.21.0010** natureza - Execução Fiscal, da 2ª Vara Cível (Especializada em Fazenda Pública) da Comarca de Caxias do Sul-RS, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de Gabriela Schifino Azevedo, **foi penhorado** no processo supra referido, em que figuram como exequente ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com CNPJ sob número 87.934.675/0001-96 e executada **GABRIELA SCHIFINO AZEVEDO**, com CPF/MF sob número 004.890.330-24 e outros, cujo valor do débito é de **R\$39.844,57** (trinta e nove mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), tendo sido nomeada como depositária a executada.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **986.859**, em 20/3/2024.-

Porto Alegre, 2 de abril de 2024.-

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

EMOLUMENTOS - R\$175,40. Selo de Fiscalização 0469.00.2400001.32694 - efp

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



CONTINUA NA FICHA Nº



PREFEITURA DE PORTO ALEGRE
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão de Valor Venal do Imóvel
Nº 144.197/2026

Inscrição do Imóvel:

Endereço:

Área Territorial:

CIB do Imóvel:

Rua VINTE QUATRO DE OUTUBRO, 435 - Loja 29 - MOINHOS VENTO

1486,00 m² Testada: 57,00 m - Do conjunto de economias

Construções

Seq	Área	Ano	Tipo	Situação	Obs.
1	52,00 m²	1971	45-ALVENARIA (C) - EDIF.C/3 OU MAIS PAVIM.S/ELEV.	Ativo	

Valor Venal do Imóvel: R\$ 183.432,78 calculado para o ano de 2026

Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima descrito está inscrito no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, para fins de IPTU, localizado na zona urbana do Município de Porto Alegre, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel na data de emissão da presente certidão.

Certidão emitida em 09/07/2026 às 09:20:26

Esta certidão não tem validade para fins de averbação do registro de imóveis.

A autenticidade desta certidão ficará disponível para verificação até 09/07/2027 no site da Secretaria Municipal da Fazenda (https://siat.procempa.com.br/siat/LotEmitirCertidoes_Internet.do), informando o número da certidão **144.197/2026** e o código de autenticidade **153734B2DDB0**.

MODELO: LOJA

Data: 10/07/2026

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 40
Utilizados	: 40
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 3
Utilizadas	: 3
Grau Liberdade	: 37

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,74101
Determinação	: 0,54910
Ajustado	: 0,52473

VARIAÇÃO

Total	: 6,44421
Residual	: 2,90567
Desvio Padrão	: 0,28024

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 22,52933
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,29259
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	57
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 64499,407957 * X_1^{-0,798435} * 2,718^{(0,037878 * X_2)}$$

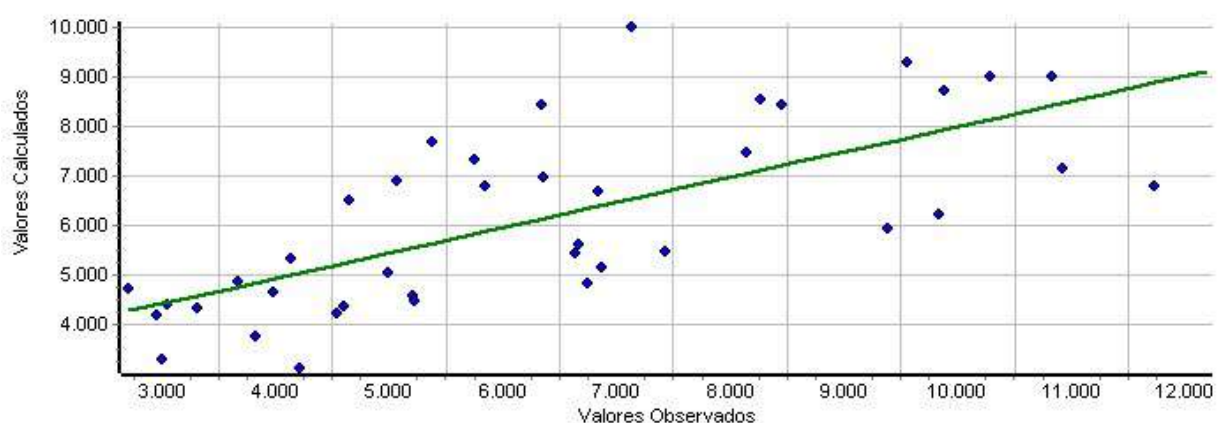
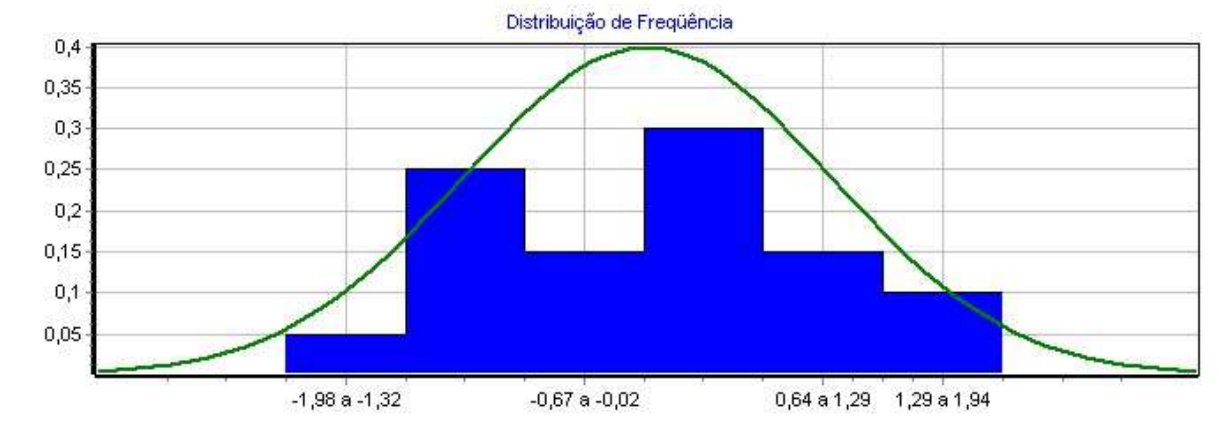
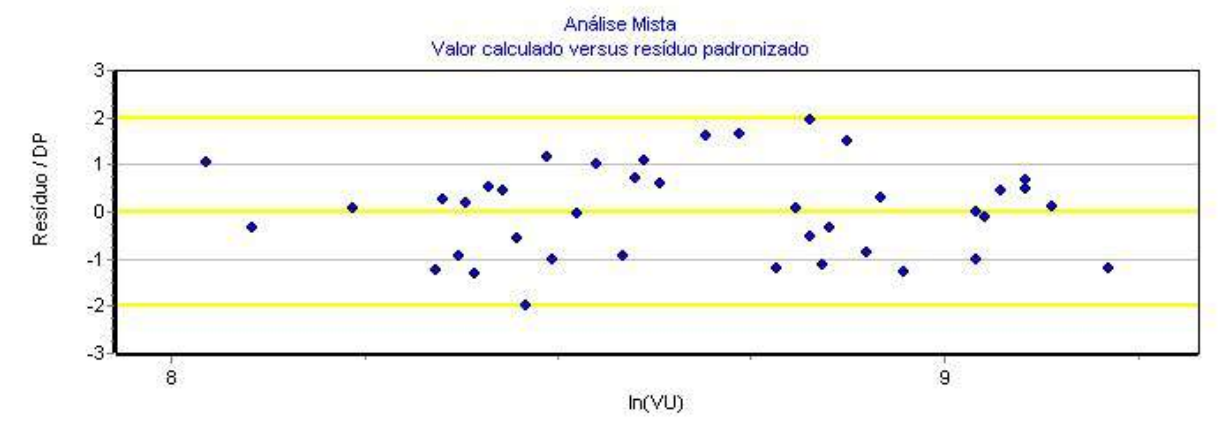
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 6363,88
Variação Total	: 245364185,78
Variância	: 6134104,64
Desvio Padrão	: 2476,71

MODELO

Coefic. Aderência	: 0,48572
Variação Residual	: 126187004,71
Variância	: 3410459,59
Desvio Padrão	: 1846,74

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

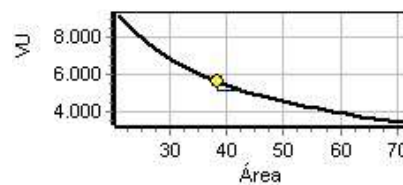
Área do imóvel em m²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 21,00 a 71,02

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -9,32 % na estimativa



X₂ Renda bairro

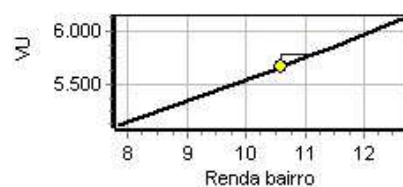
Renda dos bairros, segundo IBGE 2010

Tipo: Proxy

Amplitude: 7,84 a 12,90

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,94 % na estimativa



Y VU

Valor do imóvel em reais por m²

Tipo: Dependente

Amplitude: 2708,33 a 11735,29

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

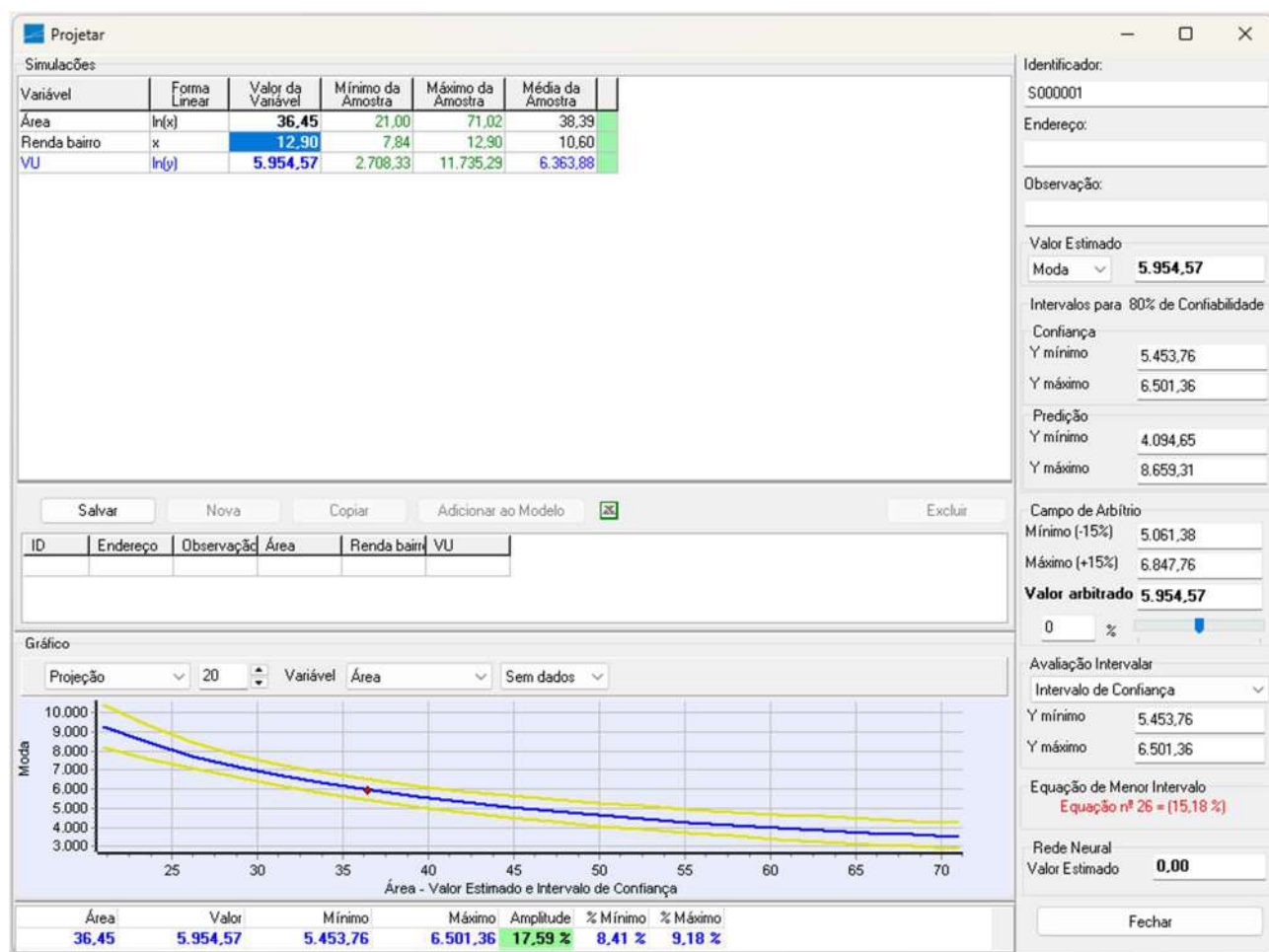
PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,52473)
X ₁ Área	ln(x)	-4,86	0,01	0,24235
X ₂ Renda bairro	x	1,69	9,86	0,50133

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Renda bairro	VU
X ₁	ln(x)		20	62
X ₂	x	-49		27
Y	ln(y)	-72	51	



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 às variáveis utilizadas na modelagem		Adoção do ritualização paradigmática	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 todas as variáveis analisadas na modelagem, com fatos e características observadas na localidade da lauda		Apresentação de informações relativas a todas as variáveis analisadas na modelagem		Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados na modelagem	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 à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de por	
5	Nível de significância (amostrária) da hipótese nula de não rejeição (teste bicaudal)	10%		20%	X	30%	
6	Nível de significância máxima admitida para a rejeição da hipótese nula da modelagem através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO		13 Pontos					
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011							
(Assinalar com "X" cada item rejeitado)							
a)	Apresentação da lauda na modelagem completa.						
b)	Apresentação da análise da modelagem na lauda de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variáveis em relação ao mercado, bem como a elasticidade em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados na modelagem, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adição da estimativa control.						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		5.954,57
Valores da intervalo de confiança:	MAX	6.501,36
	MÍN	5.453,76
Desvio relativo da intervalo de confiança:	MAX	9,18%
	MÍN	-8,41%
Amplitude do intervalo de confiança		17,59%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III