



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Nº 02/2024
Processo 5030044-69.2011.8.21.0001
Atuação 5730663

DA-EGPA-SOP



Tipologia: Box (estacionamento)
Rua Domingos Martins nº 970 Box nº 01
Centro - Canoas / RS

Data de Referência da Avaliação: Janeiro/2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Solicitante/Requerente

Procuradoria Fiscal / Guilherme de Escobar Guaspari

Objeto

Box (estacionamento residencial – Matrícula 53.623 RI Canoas/RS)

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir Processo Nº 5030044-69.2011.8.21.0001 Atuação 5730663

Localização

Rua Domingos Martins nº 970, BOX 01- Centro
Canoas / RS

Área Privativa / Área Total

12,00m² / 16,39m²

Metodologia / Tratamento de dados

Comparativo Direto de Dados de Mercado / Tratamento por Fatores

Diagnóstico de Mercado / Liquidez / Absorção

Normal / Alta / Rápida (< 6 meses)

Resultados da Avaliação / Especificação

Valor de mercado do imóvel: **R\$ 30.647,00**

Intervalar - Mínimo: R\$ 29.199,85

Intervalar - Máximo: R\$ 32.094,75

Fundamentação: **Grau III** Precisão: **Grau III**

Responsáveis Técnicos

Ricardo Luiz Wortmann

Maíga Marques Dias

Colaboração: Janayna da Costa de Moraes Palma (estagiária)

Porto Alegre/RS, janeiro 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:

- na **Certidão de Matrícula nº 53.623** visualizadas em 16/08/2022 (não válida como certidão) do Registro de Imóveis da Comarca de Canoas/RS, disponibilizada no CPJ;
- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel (**externa***), realizada no dia 11/01/2024 (vistoriador: Ricardo Luiz Wortmann);
- 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

53.623
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 — Registro Geral

Canoas, 08 de agosto

de 19 97.

FLS.

01

MATRÍCULA

53.623

BOX Nº 01, EDIFÍCIO "BOUGAINVILLE", na rua Domingos Martins nº 970, na cidade de Canoas, localizado no 1º pavimento, com capacidade para estacionamento de 1 veículo de passeio, porte de médio, possuindo a área privativa de (12,00m²), área de uso comum de (4,39m²), área total de (16,39m²), possuindo a fração ideal de 0,004473 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício bem como no terreno. O referido Edifício acha-se edificado sobre um terreno na zona urbana da cidade de Canoas, constituído pelo lote urbano nº 14 e parte do lote urbano nº 15, da planta particular, no quarteirão formado pelas ruas: Domingos Martins, Coelho Neto, Dr. Barcellos e Luiz de Camões, confrontando: ao Norte, onde faz frente, na extensão de (18,00m), no alinhamento da rua Domingos Martins, lado par, ao Sul, onde faz fundos, na extensão de (18,00m), com propriedades de Símao Stainer, e pelos lados, ao Leste, na extensão de (43,68m) de frente aos fundos, com propriedades da sucessão de Heraclides Boeira, e pelo outro lado ao Oeste, na extensão de (43,68m), com a rua Coelho Neto, com a qual forma esquina e também faz frente. **Proprietário:** MOTTIN PARTICIPAÇÕES EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede na Avenida das Indústrias nº 280, na cidade de Porto Alegre, CGC/MF nº 92.736.362/0001-63. **Origem:** R-6-25.002, Lv.2, de 08.08.1997, deste Ofício. (P.nº 138.207 Lv.1-K de 07.08.1997). EM.4,60 (0,50 URE). Canoas, 08 de agosto de 1997. Dou fé. (escrevente Carla Adriane Bartz). Bel. João César, Oficial.

Av-1-53.623. . . Certifico, que a Convenção do BOX nº 01, constante da matrícula acima, do EDIFÍCIO "BOUGAINVILLE", sito na rua Domingos Martins nº 970, acha-se registrada sob nº 2.763, Lv.3, sendo que o processo de incorporação, está arquivada neste Ofício, na PASTA 265. (INCORPORAÇÕES). (P.nº 138.208 Lv.1-K de 07.08.1997). EM.9,10 (1 URE). Canoas, 08 de agosto de 1997. Dou fé. (escrevente Carla Adriane Bartz). Bel. João César, Oficial.

R-2-53.623. . . Compra e Venda - Transmissão: MOTTIN S.A. - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, com sede na Avenida das Indústrias nº 280, Setor L2, na cidade de Porto Alegre/RS, CNPJ/MF nº 92.736.362/0001-63, neste ato representada por seu procurador, JORGE AUGUSTO DOS SANTOS, brasileiro, casado, contador, CPF nº 409.872.050-72, residente na Rua Cecy Cordeiro nº 257/301, na cidade de Porto Alegre/RS e por seu Diretor, PAULO ROBERTO BAGGIO, brasileiro, casado, arquiteto, CPF nº 000.563.670-15, residente na Rua Afonso Cavalcanti nº 135/401, Bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre/RS, alienam todo o imóvel constante da matrícula acima. **Adquirente:** CARMEN LUCIA WILMSEN, brasileira, solteira, maior, empresária, CPF nº 220.913.430-72, residente na Rua Domingos Martins nº 970/801, na cidade de Canoas/RS. **Título:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 1º Tabelionato de Notas de Canoas, Lv. 294-A, fls. 058v a 059v, sob nº-52.204-036, em 15.04.2005. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor:** R\$201.428,52 (Duzentos e um mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e dois centavos) - **Avaliação Fiscal:** R\$201.428,52 juntamente com mais dois imóveis. (P. 195.340 Lv. 1-) de 10.05.2005). EM: 265,30 (16,38 URE). OBS: As obrigações fiscais e condominiais, foram atendidas junto ao 1º Tabelionato de Notas de

CONTINUA NO VERSO

201



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
Livro Nº 2 — Registro Geral

Canoas, 11 de maio de 2005	FLS. 01v	MATRÍCULA 53.623
----------------------------	-------------	---------------------

Continuação do R: 4-53.623... 19. Lote de Notas de Canoas, quando da lavratura da escritura ora registrando. Canoas, 11 de maio de 2005. (Escrevente, Nilda Dirce Scarpeini Ortigara). Dou fé. *[Assinatura]* Bel. João César, Oficial.

R-3-53.623. Penhora - Executados: SULENT DISTRIBUIDORA OTICA LTDA; CARMEN LUCIA WILMSEN, CPF. 220.913.430-72; e ROGERIO WILMSEN RAMOS. Exequente: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF. Título: Mandado de Penhora, Avaliação e Intimação, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 5019658-30.2011.4.04.7100, assinado pelo Diretor de Secretaria, Anderson Alves Elesbão (BXV), por ordem do Dr. Gabriel Menna Barreto Von Gehlen, MM. Juiz Federal da 5ª Vara Federal de Porto Alegre, Seção Judiciária do Rio Grande do Sul, datado de 19/02/2015. Condições: As constantes do título ora registrando. Valor: R\$234.824,79 (duzentos e trinta e quatro mil, oitocentos e vinte e quatro reais e setenta e nove centavos) - juntamente com o imóvel da matrícula nº 53.624. (P. nº 319.775 Lv 1-Y da 19.01.2016). EM.: R\$595,80. Selo Digital nº 0103.07.1500002.03568 - R\$10,00. ISSQN(2%) - R\$12,00. Canoas, 01 de fevereiro de 2016. (Escrevente, Carina da Rosa de Almeida). Dou fé. *[Assinatura]* Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta B-2016.

AV-4-53.623, de 21 de novembro de 2017. CANCELAMENTO: Conforme Ofício nº 710004796109, de 05/09/2017, expedido pela Exma. Sra. Dra. Ingrid Schroder Sliwka, Juíza de Direito da 5ª Vara Federal, da comarca de Porto Alegre/RS, referente ao processo nº 5019654-30.2011.4.04.7100, foi determinado o cancelamento da penhora objeto do R-3, pelo valor de R\$234.824,79 (Valor juntamente com imóvel da matrícula 53.624), ficando, assim, o imóvel livre do gravame a que estava sujeito. PROTOCOLO: 348.212, de 03/11/2017. Escrevente: Fernanda. *[Assinatura]*
Registrador Designado/Substituta/Escrevente Autorizada:
Emolumentos: Isento. Selo Digital nº 0103.07.1500004.18544 - Isento.
Processamento eletrônico de dados: Isento. Selo Digital nº 0103.01.1700009.23614 - Isento.

CONTINUA NA FICHA Nº

Número	Foto	Endereço	OBS	Link	Área Privativa	Preço	Preço Unitário	Fator fonte	Unitário homogeneizado
1		CENTRO, CANDAS - RS	Edifício Sonepar	https://www.bemimoveis.com.br/detalhe/Venda/46871/Imovel-Garagem-em-CENTRO-CANDAS-Cod-46871	12	R\$ 35.000,00	2916,67	0,95	R\$ 2.770,83
2		CENTRO, CANDAS - RS	Edifício San Rafael	https://www.bemimoveis.com.br/detalhe/Venda/46860/Imovel-Garagem-em-CENTRO-CANDAS-Cod-46860	12,5	R\$ 35.000,00	2800,00	0,95	R\$ 2.660,00
3		CENTRO, CANDAS - RS	Edifício San Rafael	https://www.bemimoveis.com.br/detalhe/Venda/46859/Imovel-Garagem-em-CENTRO-CANDAS-Cod-46859	13,5	R\$ 35.000,00	2592,59	0,95	R\$ 2.462,96
4		CENTRO, CANDAS - RS	Edifício San Rafael	https://www.bemimoveis.com.br/detalhe/Venda/46857/Imovel-Garagem-em-CENTRO-CANDAS-Cod-46857	13	R\$ 35.000,00	2692,31	0,95	R\$ 2.557,69
5		CENTRO, CANDAS - RS	Edifício San Rafael	https://www.bemimoveis.com.br/detalhe/Venda/46857/Imovel-Garagem-em-CENTRO-CANDAS-Cod-46857	13,5	R\$ 35.000,00	2592,59	0,95	R\$ 2.462,96
6		Centro de Canoas	Edifício Avenida 15	https://www.garajamoveis.com.br/boas-garagem-centro-canoas-19627	13	R\$ 30.000,00	2307,69	0,95	R\$ 2.192,31
7		Centro de Canoas	Edifício típico em Canoas/RS	https://www.orientalmoveis.com.br/boas-no-bairro-centro-em-canoas-para-comprar-BR417441	12	R\$ 35.000,00	2916,67	0,95	R\$ 2.770,83

Tabela de Chauvenet	
n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

Obs
presume-se localizações semelhantes
presume-se padrão/conservação semelhantes
fator fonte conforme ampla bibliografia

média R\$ 2.553,94
Desvio padrão 205,2152561
Extremo Sup R\$ 2.770,83
Extremo Min R\$ 2.192,31
d/s crítico 1,8
d sup/S R\$ 1,06 ok
d min/S R\$ 1,76 ok

Amplitude

4,722934
-4,722934
9,445867

Intervalo de Confiança - IC 80%

n-1 6,00
t Student = 1,44
Mínimo 2433,32
Máximo 2674,56

Área privativa avaliando

Mínimo 29199,85
Máximo 32094,75
média 30647,30

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 todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12		5	X	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características conferidas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Extrapolação	0,8 a 1,25	X	0,50 a 2,00		0,40 a 2,5	
PONTUAÇÃO				8 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.						
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
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		2.553,94
Valores do intervalo de confiança	MAX	2.674,56
	MÍN	2.433,32
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	4,72%
	MÍN	-4,72%
Amplitude do intervalo de confiança		9,45%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III