



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Nº 89/2024
Processo Nº 5008993-41.2007.8.21.0001
Atuação Nº 7146470

DA-EGPA-SOP



Tipologia: Garagem

Rua TOBIAS BARRETO, nº 50 – Garagem nº 1 – B.PARTENON

Porto Alegre - RS

Data de Referência da Avaliação: novembro/2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Solicitante/Requerente

PF/EAF / Adriana Bertolin

Objeto

Garagem: matrícula nº 105.832 RI 2ª Zona de Porto Alegre/RS

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir **Processo Nº 5008993-41.2007.8.21.0001 - Atuação Nº 7146470**

Localização

Rua TOBIAS BARRETO, nº50 – Garagem nº 1 – B.PARTENON – Porto Alegre, RS

Área útil / Área construída / Fração ideal

42,00m² / 45,80m²/ 29,12m² do terreno

Metodologia / Tratamento de dados

Comparativo Direto de Dados de Mercado / Inferência Estatística

Resultados da Avaliação / Especificação

Valor de mercado do imóvel: R\$ 60.930,24

Fundamentação: Grau II / Precisão: Grau II

Intervalar - Mínimo: R\$ 51.790,62

Intervalar - Máximo: R\$ 70.069,86

Responsáveis Técnicos

Rodrigo de Alava Soto – Eng. Civil

Colaboração: --

Porto Alegre/RS, novembro 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, **Matrícula nº 105.832** da **2ªZona** do Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre/RS, conforme Certidão datada de 27/02/2019 (desatualizada);
- em informações constatadas “*in loco*” quanto a vistoria do imóvel (**externa***), realizada no dia 28/11/2024, (vistoriador: Rodrigo A. Soto);

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”.

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

Página 01



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	F.L.	MATRÍCULA
105.832	1	105.832

PORTO ALEGRE, 21 de outubro de 1998

Imovel : a garage nº 1 do edifício Santinha, à rua Tobias Barreto, nº 50, individual, no subsolo, com a área construída de 45mq80, à direita de quem entra no subsolo, com a área útil de 42mq00, com a área de condomínio de 3mq80, correspondendo-lhe a fração ideal de 29mq12 do terreno que mede 9m90 de frente a oeste à rua Tobias Barreto por 4mq00 de extensão da frente no fundo, a entestar com terrenos que são ou foram de Ana Moré e divide-se, ao norte, com terrenos que são ou foram da sucção de Guilherme Alves e, pelo sul, com terrenos que são ou foram de Maria José Martins e dista 40m00 da esquina da av. Bento Gonçalves.
Bairro : não indicado
Quartelão : não indicado
Procedência : 3-BK, fls. 282, nº 75.320, de 26.10.64
Proprietário : Carmen Nora Lima Lunardi, doméstica e sm. Fernando Petersen Lunardi, arquiteto, brasileiros, domiciliados e residentes nesta Capital.


Emols. : 6,00 UREs, equivalentes a R\$ 4,20 nesta data
Escrev. : *[Assinatura]*

R1/105.832 PARTILHA Prot.312054 (13.11.98)
Formal de partilha passado pelo Cartório da 2ª Vara de Família e Sucessões desta Capital, em 09.4.98, com sentença exarada em 25.3.98.
Adquirente : Vanise Lunardi, brasileira, psicóloga, CPF 198.975.100-87 casada pelo regime da comunhão universal de bens com Selmo Webber Rodrigues, domiciliada e residente nesta Capital.
Transmitente : as heranças de Carmen Nora Lima Lunardi e de Fernando Petersen Lunardi
Pagamento : R\$11.000,00

Emols. : 7,43 UREs, equivalentes a R\$ 69,90 nesta data
Em 24.11.98 Escrev. : *[Assinatura]*

Av.2 - 105.832 - INDISPONIBILIDADE:
De acordo com o protocolo nº 201804.2418.00494675-1A-010 da Central de Indisponibilidade, gerado em 24/04/2018 (artigo 14, § 3º, Provimento 39/2014-CNJ), procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está indisponível por ordem da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, oriunda dos autos do processo nº 001/1.07.0270222-0, movido contra Selmo Webber Rodrigues.
Protocolo nº 565.297 do Livro 1, em 25/04/2018.
Em 26/04/2018
[Assinatura]
Regina de Fátima Marques
2ª Registradora Substituto

CONTINUA NO VERSO



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099242 53 2019 81373436 99

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 27 de fevereiro de 2019.

[Assinatura]
Regina de Fátima Marques
1ª Registradora Substituta

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 39
Utilizados	: 32
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 3
Utilizadas	: 3
Grau Liberdade	: 29

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,87220
Determinação	: 0,76073
Ajustado	: 0,74423

VARIAÇÃO

Total	: 5,62642
Residual	: 1,34622
Desvio Padrão	: 0,21546

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 46,10154
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,49920
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 81612,989634 * X_1^{-0,819206} * 2,718^{(-4450,848217 * 1/X_2)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

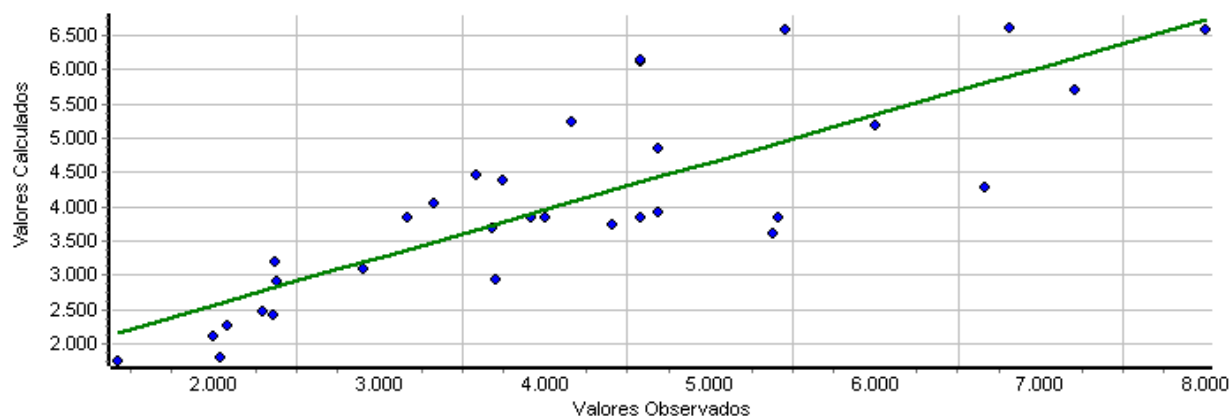
AMOSTRA

Média	: 4112,97
Variação Total	: 85026343,39
Variância	: 2657073,23
Desvio Padrão	: 1630,05

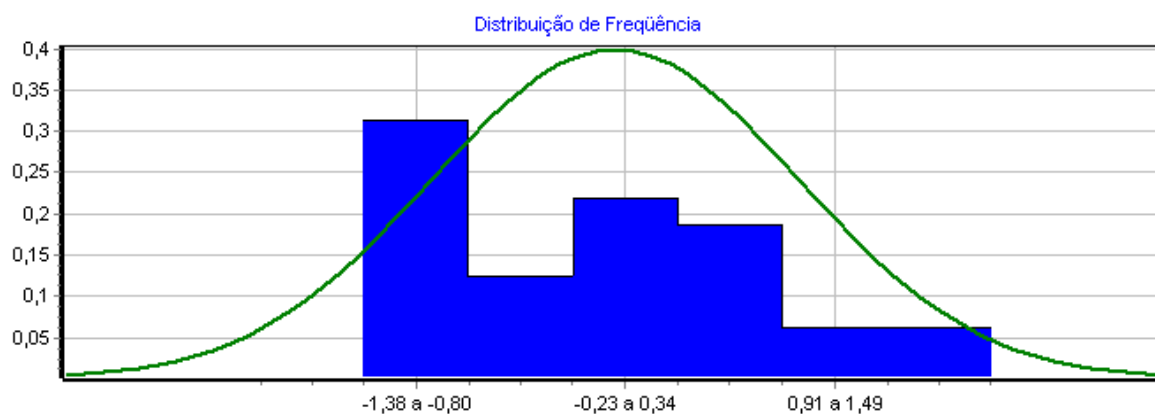
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,65764
Variação Residual	: 29109436,27
Variância	: 1003773,66
Desvio Padrão	: 1001,89

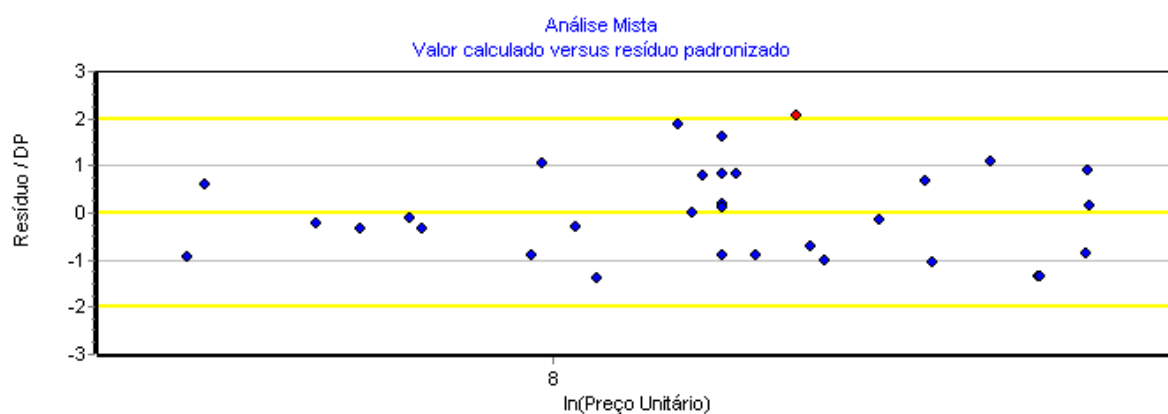
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



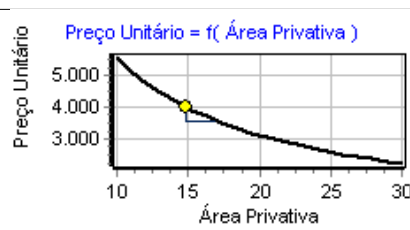
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área Privativa

Área privativa do boxe em m²

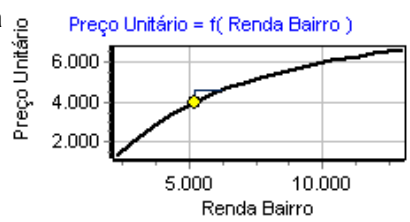
Tipo: Quantitativa

Amplitude: 10,00 a 31,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -10,30 % 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: 15,70 % 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.

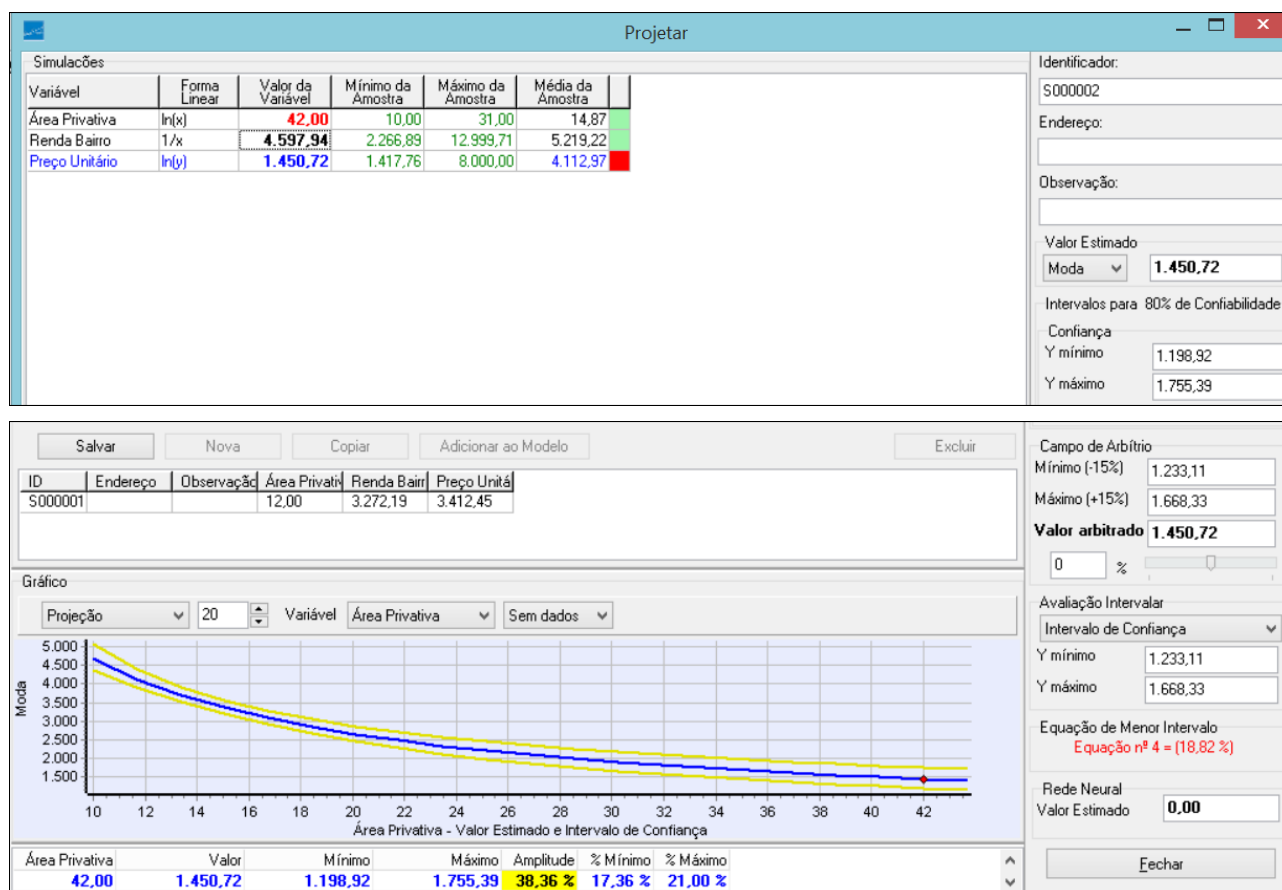
PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Li- near	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,74423)
X ₁ Área Privativa	ln(x)	-6,36	0,01	0,40759
X ₂ Renda Bairro	1/x	-7,89	0,01	0,22267

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	76
X ₂	1/x	-12		83
Y	ln(y)	-50	-65	



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigmática	I
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	I	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	I
4	Extrapolação	Não admitida	I	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		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	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	I	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	I	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 variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de equilíbrio.						I
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						
d)	Adoção da estimativa central.						I
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		1.450,72
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.755,39
	MIN	1.196,92
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	21,00%
	MIN	-17,36%
Amplitude do intervalo de confiança		38,36%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU II