



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Nº 65/2024
Atuação 6525289
Processo Nº 5008107-42.2007.8.21.0001

DA-EGPA-SOP

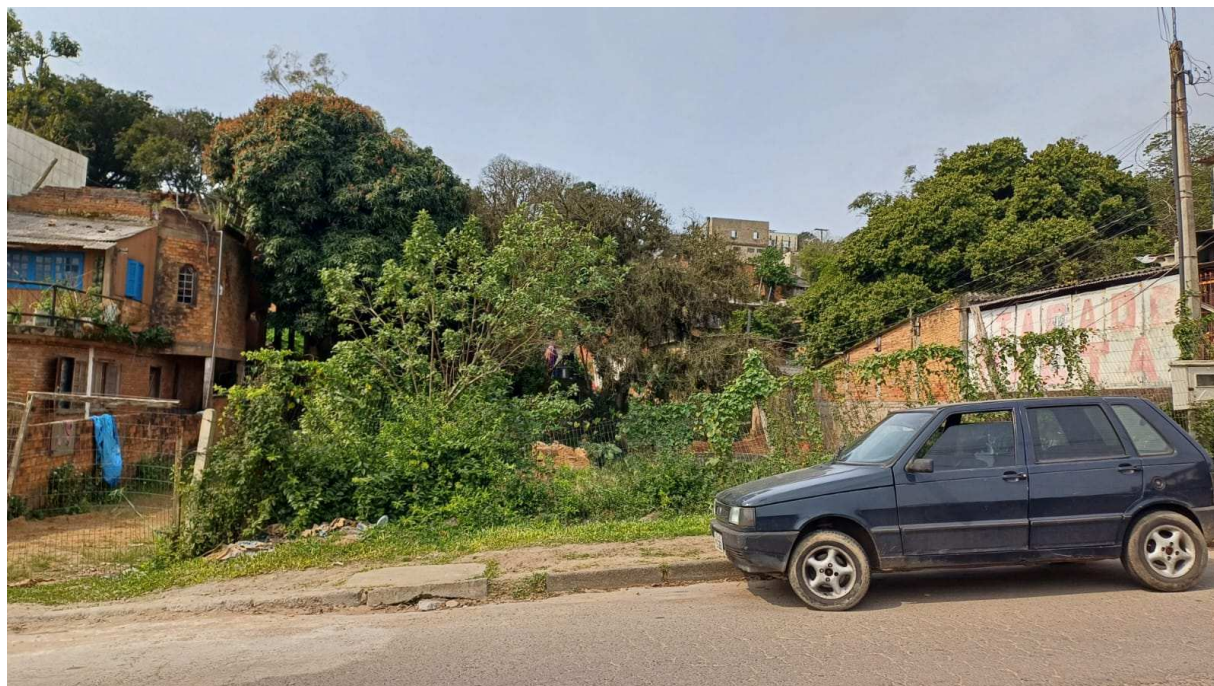


Foto 21/08/2024

Tipologia: Terreno
Rua Nove de Junho nº 1540
– Vila São José - Porto Alegre / RS

Data de Referência da Avaliação: Setembro/2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Solicitante/Requerente

PF/EAF / Andreia Cristina Valcarenghi

Objeto

Sala Comercial matrícula nº 31.180 RI da 3ª Zona de Porto Alegre/RS

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir Processo Nº 5008107-42.2007.8.21.0001 Atuação 6525289

Localização

Rua Nove de Junho nº 1540 – Vila São José - Porto Alegre / RS

Área de Frente / Área Fundo / Área Total

6,6m / 66m / 435m²

Concordamos com o valor venal de R\$89.171,62 passado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre-RS.

Responsáveis Técnicos

Ricardo Luiz Wortmann

Colaboração: Janayna da Costa de Moraes Palma (estagiária)

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 31.180** (emitida em 25/06/2024) da 3ª Zona do Registro de Porto Alegre/RS;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel (**externa***), realizada no dia 21/08/2024 (vistoriador: Ricardo Luiz Wortmann);

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 às 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



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 099267.2.0031180-77

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FORTO ALEGRE, 06 de Outubro de 19 81

FLS.

MATRICULA

1

31.180

IMÓVEL: Um terreno medindo 6,60m de frente à rua 9 de Junho, lado par, ao Oeste, distando 62,60m da esquina da rua Ernesto Araujo, lado ímpar, por 66,00m de extensão da frente ao fundo, ao Leste, onde entesta e limita por ambos os lados, ao Sul e ao Norte, com propriedade do outorgante vendedor ou que deste foi. Imóvel este localizado no quarteirão formado pelas ruas: 9 de Junho, Ernesto Araujo, São Guilherme e Santa Teresa no bairro Vila São José.

PROPRIETÁRIA: TEREZINHA CUNHA DA SILVA, brasileira, casada, do lar, CIG nº 136.384.400, domiciliada n/c.

REGISTRO ANTERIOR: Liv.3-AP, fls.13, nº 34.257, da 3ª Zona.

Escrevente: *Haize* O OFICIAL *quafant, f. 10/01/81*

R-1-31.180.-. 06 de Outubro de 1981.

PARTILHA

Formal de partilha, extraído dos autos do inventário nº 4699, dos bens deixados por falecimento TEREZINHA CUNHA DA SILVA. Data da sentença: 23/12/80. Juiz: Dr. Juracy Vilela de Souza. Data do formal: 25/02/81, e Certidão de retificação, passada nos mesmos autos, datada de 29/09/81. **Escrivão:** Alberto Francisco Diehl Araujo, do 4º Ofício de Família e Sucessões, d/c. **Transmitente:** Herança de Terezinha Cunha da Silva. **Avaliação:** R\$ 167.000,00.

ADQUIRENTE: JORGE ARTUR CUNHA DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF 222.264.430/53, domiciliado n/c. **Escrevente:** *Haize*

PROTOCOLOS: 91.163 e 91.822 O OFICIAL *quafant, f. 10/01/81*

R-2-31.180- 25 de agosto de 1982.

COMPRA E VENDA

Escritura de compra e venda e rescisão de contrato, lavrada no 5º Tabelionato d/c em 25.07.82. **Tabelião:** Otto Belgio Trindade. **Valor:** R\$ 250.000,00. **Avaliação:** R\$ 633.300,00. **Transmitente:** Jorge Artur Cunha da Silva, brasileiro, solteiro maior, comerciante, CPF nº 222.264.430/53, domiciliado n/c.

ADQUIRENTE: Waldir Antonio Bronzatto, brasileiro, contador, casado com Clair Bronzatto, CPF 000.481.430/49, domiciliado n/c.

PROTOCOLO: 109.824

Escrevente *Haize*

O OFICIAL *quafant, f. 10/01/81*

R-3-31.180, de 27 de dezembro de 2016. ÔNUS-PENHORA

Ofício nº 3202/2016, de 18/11/2016, expedido pela 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central, desta Capital. **PROCESSO:** Ação de Execução Fiscal do Estado nº 001/1.05.2165758-3 (CNJ:0003547-18.2005.8.21.0001). **JUÍZA:** Maria Elisa Schilling Cunha.

DEVEDORES(executados): BRONZATTO E CIA LTDA e WALDIR ANTONIO BRONZATTO.

CREDOR(exequente): ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

PROTOCOLO: 738.910 de 19/12/2016. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a): *Ar. Paulo Baroni*

Registrador(a) Substituto(a):

CONTINUA NO VERSO



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



CNM: 099267.2.0031180-77
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
1v	31.180

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.1600020.01240: (Isento). **Processamento eletrônico de dados:** Nihil. Selo 0471.01.1600043.08644: (Isento).

AV-4-31.180, de 06 de outubro de 2017. INDISPONIBILIDADE: Conforme Ofício nº 1535/2017, de 19/09/2017, expedido pelo Ilmo. Sr. Dr. Cezar Luís Hahn, Escrivão da Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências, desta Capital, referente ao processo nº 001/1.17.0103740-9 (CNJ 0154367-27.2017.8.21.0001), foi determinada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens e direitos em nome de **CLAIR BRONZATTO**.

PROTOCOLO: 758.731 de 21/09/2017. **Auxiliar:** Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.1700034.07232: (Isento)

Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1700037.04607: (Isento).

AV-5-31.180, de 12 de março de 2018. CANCELAMENTO: Conforme Ofício nº 133/2018, de 19/02/2018, expedido pela Exma. Sra. Dra. Eliziana da Silveira Perez, Juíza de Direito da Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências, desta Capital, referente ao processo nº 001/1.17.0103740-9 (CNJ:0154367-27.2017.8.21.0001), foi determinado o cancelamento da indisponibilidade objeto da Av.4, ficando, assim, o imóvel livre deste gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: 769.144 de 22/02/2018. **Escrevente:** Leonardo

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.1700005.03613: (Isento).

Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1800006.07061: (Isento).

PARA CONSULTA
NÃO VALER COMO CÉDULA
VALOR: R\$ 25,88

Visão indisponibilizada em virtude dos registradores

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



- CONTINUA A FOLHAS -



PREFEITURA DE PORTO ALEGRE
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão de Cadastro do Imóvel
Nº 463.047/2024

Inscrição do Imóvel: 2861771

Endereço: Rua NOVE DE JUNHO, 1540 - VILA SAO JOSE

Matrícula do Registro de Imóveis (de Porto Alegre) Nº 31180 Zona 3 Folha 0

Área Territorial: 435,00 m² **Testada:** 6,60 m

Construções

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

Certidão emitida em 29/08/2024 às 13:25:02

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



PREFEITURA DE PORTO ALEGRE
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão de Valor Venal do Imóvel
Nº 463.049/2024

Inscrição do Imóvel: 2861771
Endereço: Rua NOVE DE JUNHO, 1540 - VILA SAO JOSE
Área Territorial: 435,00 m² Testada: 6,60 m
Construções Não existem construções cadastradas.

Valor Venal do Imóvel: R\$ 89.171,62 calculado para o ano de 2024

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 29/08/2024 às 13:25:21

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

A autenticidade desta certidão ficará disponível para verificação até 29/08/2025 no sítio da Secretaria Municipal da Fazenda (https://siat.procompa.com.br/siat/LotEmitirCertidoes_Internet.do), informando o número da certidão **463.049/2024** e o código de autenticidade **D74BE865B671**.