



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Nº 34/2024
Processo 5027975-49.2020.8.21.0001
Atuação 6260918

DA-EGPA-SOP



Tipologia: espaço-estacionamento

Rua Eudoro Berlinck nº 300 box nº 06

Auxiliadora

Porto Alegre / RS

Data de Referência da Avaliação: junho/2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Solicitante/Requerente

PF/EAF / Leandro da Cunha e Silva

Objeto

Espaço-estacionamento: matrícula nº 3.949 RI 1ª Zona de Porto Alegre/RS

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir Processo Nº 5027975-49.2020.8.21.0001 Atuação 6260918

Localização

Rua Eudoro Berlinck nº 300 box nº06 – Auxiliadora - Porto Alegre / RS

Área Privativa / Área Global / Fração ideal

16,28m² / 24,32m² / 0,007730

Metodologia / Tratamento de dados

Comparativo Direto de Dados de Mercado / Inferência Estatística

Resultados da Avaliação / Especificação

Valor de mercado do imóvel: R\$ 53.475,40

Fundamentação: Grau II/ Precisão: Grau III

Intervalar - Mínimo: R\$ 49.063,99

Intervalar - Máximo: R\$ 57.886,84

Responsáveis Técnicos

Ricardo Luiz Wortmann

Rodrigo de Alava Soto

Colaboração: Janayna da Costa de Moraes Palma (estagiária)

Porto Alegre/RS, junho 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): **Matrícula nº 3.949** (visualizada em 12/07/2023) da 1ª Zona do Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre/RS;
- em informações constatadas “*in loco*” quanto a vistoria do imóvel (**externa***), realizada no dia 10/06/2024, (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 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 “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

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE		Visualização de Matrícula	
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA
3949	PORTO ALEGRE, 17 de maio	de 1.97 6	1 3949
Imóvel: O espaço-estacionamento nº.06 do Edifício San Remo, à rua-Eudoro Berlinck, sob nº. 300, localizado no sub-solo da garagem-coletiva, com acesso pela rampa lateral, à esquerda de quem, postado na rua Cel. Lucas de Oliveira, olhar de frente para o Edifício, de centro, entre a parede de divisa da rua Eudoro Berlinck e o depósito de uso do condomínio, com a área real global de 24mq32, sendo 16mq28 de área real privativa, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,007730 nas coisas de uso comum e no terreno, sito à rua-Eudoro Berlinck, que mede 42m90 de frente, ao Sul, a dita rua, por 26m40 de extensão da frente ao fundo, por ambos os lados, a entestartar, ao Norte, onde mede a mesma largura da frente, com propriedades que é ou foi de Rosa Schull; dividindo-se de um lado, ao Oeste com a rua Cel. Lucas de Oliveira, para onde também faz frente e com a qual forma esquina, e, pelo outro lado, a Leste, com propriedades que são ou foram de João Baptista Schneider e da Cia. Territorial Riograndense.-Bairro: Auxiliadora.-Quarteirão: ruas Cel. Lucas de Oliveira, Mariland, Felipe Neri e Eudoro Berlinck.- Proprietários: Abrahão Krimberg, comerciante, e sua esposa Dora Krimberg, de encargos do lar, brasileiros, inscritos no CPF nº. 000.943.900, domiciliados nesta capital.- Origem: 3-EX fls 197 nº. 145884 de 26-7-74; 3-EX fls 267 nº. 146772 a 146774 de 3-9-74 e 8-0 fls 53 nº. 1045 de 5-12-75.- A escrevente <i>Neiva C. Coelho</i> A of. ajudante <i>Jorge Olavo Miller</i> R.1/3949 13 de outubro de 1976.- Compra e Venda: Escrito Particular datado de 24 de agosto de 1976.- Transmitentes: Abrahão Krimberg e sua esposa Dora Krimberg, já qualificados.- Adquirentes: Jorge Olavo Miller, comerciante, CPF 055.017.500 e sua esposa Maria da Conceição Wilkens Miller, do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital.- Valor: Cr\$554.313,80, com outro imóvel.- O esc. <i>Jorge Olavo Miller</i> A of. ajudante: <i>Jorge Olavo Miller</i> R.2/3949 13 de outubro de 1976.- Hipoteca: Escrito Particular datado de 24 de agosto de 1976.- Devedores: Jorge Olavo Miller e sua esposa Maria da Conceição Wilkens Miller, já qualificados.- Credora: Caixa Econômica Federal-CEF, com sede em Brasília, CGC nº 00.360.305/001.-			

SOLICITADO POR: MONICA COLOMBO - CPF/CNPJ: ***.690.470-** DATA: 12/07/2023 13:40:14

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE		FLS.	MATRICULA
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		1v	3949
CGC 00.360.305/001.- Valor da Dívida: Cr\$406.598,00.- Prazo: 180 prestações, vencendo-se a primeira trinta dias da data do contrato.- Juros: 10% ao ano.- 1ª Hipoteca com outro imóvel.- C esc.: José R. Kiechallach A of. .ajudante: <i>[assinatura]</i>			
Av.3/3949 12 de setembro de 1978.- Cédula Hipotecaria: Foi emitida Cédula Hipotecaria Integral, sob - nº 13441, série 01, em favor da Caixa Econômica Federal, retro qualificada, no valor de Cr\$406.598,00; referente a Hipoteca objeto do R.2 da presente matrícula.- A esc. autorizada: <i>[assinatura]</i>			
Av.4/3.949 19 de julho de 1999. Cancelamento de Cédula Hipoteca: Por escrito particular datado de 12 de março de 1992, a credora autorizou o cancelamento da Cédula Hipotecária Integral sob nº 13441, Série 01, objeto da Av.3 da presente matrícula. Protocolo: nrs 516942 e 518415 datados de 21/06/1999 e 15/07/1999. URE=2,00 O escr. autorizado. <i>[assinatura]</i>			
Av.5/3.949 19 de julho de 1999. Cancelamento de Hipoteca: Por escrito particular datado de 12 de março de 1992, a credora autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.2 da presente matrícula. Protocolo: nº 516942 datado de 21/06/1999. URE=2,00 O escr. autorizado. <i>[assinatura]</i>			
Av.6/3.949 30 de julho de 2002. Notícia de Penhora: A presente averbação é para noticiar a existência de Penhora nos termos do Provimento 18/96 — CGJ devolvida para cumprimento de diligências e oriunda do Processo nº 1195592660 da 6ª Vara da Fazenda Pública — 1 Juizado desta Capital. Protocolo: nrs 577854 e 577855 de 23/07/2002. URE=1,00 Registradora Substituta <i>[assinatura]</i>			
R.7/3.949 20 de novembro de 2006.- Penhora: Mandado datado de 23.10.2006 da Exma.Sra.Dra. Juíza de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, oriundo da execução fiscal do Estado, processo nº 001/1.05.0349554-2, (antigo nº 1195592660) que Estado do Rio Grande do Sul move contra Miller Comercial e Representação Ltda e outros.-			

SOLICITADO POR: MONICA COLOMBO - CPF/CNPJ: ***.690.470-** DATA: 12/07/2023 13:40:14

3.949 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE		FLS. 1	MATRÍCULA
		LIVRO Nº 2/1524			
PORTO ALEGRE, 20 de novembro de 2006		de 2006		2	3.949
Continuação das fls. 1v da matrícula nº 3.949.- Proprietários do Imóvel: Jorge Olavo Miller, comerciante, CPF nº 055.017.500 e sua mulher Maria da Conceição Wilkens Miller, do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital.- Réus: Miller Comercial e Representação Ltda, com sede nesta Capital, CNPJ nº 92.878.032/0001-02; Jorge Olavo Miller, CPF nº 055.017.500-82 e Maria da Conceição Wilkens Miller, CPF nº 386.637.400-34, domiciliados nesta Capital.- Autor: Estado do Rio Grande do Sul, CNPJ nº 87.934.675/0001-96.- Valor da Ação: R\$4.893,01.- Protocolo nº 661.391 de 10.11.2006.- URE: 4,82 A escr. autorizada.- Av. 8/3.949 13 de outubro de 2010.- Cancelamento de Penhora: Conforme mandado de 04.08.2010 da Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, oriundo do processo nº 001/1.05.0349554-2 (Antigo 1195592660), foi determinado o cancelamento da penhora objeto do R.7 e Av.6 da presente matrícula.- Protocolo nº 744.880 de 07.10.2010.- Emols.: R\$47,00 SELO-SDFNR nº 0469.06.0900010.04667 - R\$4,00.- O escr. autorizado.- R. 9/3.949 19 de novembro de 2010.- Adjudicação: Carta passada em 27.10.2010 na 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta capital. Sentença de 22.03.2010.- Transmitentes: Jorge Olavo Miller e sua mulher Maria da Conceição Wilkens Miller, já qualificados.- Adquirente: Cláudio Wilkens Miller, brasileiro, solteiro, comerciante, CPF nº 961.273.330-91, domiciliado nesta capital.- Valor: R\$13.304,50.- Avaliação: R\$18.000,00.- Protocolo nº 746.919 de 16.11.2010.- Emols.: R\$140,70 SELO-SDFNR nº 0469.06.0900010.05524 - R\$4,00.- A esc. autorizada.- AV-10/3.949 (AV-dez/três mil e novecentos e quarenta e nove), em 19/1/2021.- PENHORA - Nos termos da Certidão de 4 de dezembro de 2020, extraída dos autos do processo número 5000709-58.2018.8.21.0001/RS, natureza - Execução de Título Extrajudicial, da 11ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de Claudio Wilkens Miller, foi penhorado no processo supra referido, em que figuram como exeqüente BANCO BRADESCO S.A., com CNPJ sob número 60.746.948/0001-12 e					
CONTINUA NO VERSO					

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE	
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	Visualização de Matrícula
FLS.	MATRÍCULA
2v	3.949

executado **CLAUDIO WILKENS MILLER**, com CPF/MF sob número 961.273.330-91, para pagamento da dívida no valor de **R\$99.651,95** (noventa e nove mil, seiscentos e cinquenta e um reais e noventa e cinco centavos), tendo sido nomeado como depositário o executado. Permanece em vigor a prioridade do Protocolo nº 795.440, que está SOB CONSULTA AO JUIZ, nos termos do artigo 416, IV, do Provimento nº 001/2020, da Corregedoria-Geral da Justiça/RS.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **924.852**, em 9/12/2020, reapresentado em 19/1/2021.-

Ato procedido de acordo com o Provimento 21/2020-CGJ/RS.-

Porto Alegre, 21 de janeiro de 2021.-

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

EMOLUMENTOS - R\$258,30. Selo de Fiscalização 0469.00.2100001.08874 - dfo

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

onr

CONTINUA A FOLHA Nº

SOLICITADO POR: MONICA COLOMBO - CPF/CNPJ: ***.680.470-** DATA: 12/07/2023 13:40:14

MODELO: Modelo Boxe poa

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 39
Utilizados	: 32
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 3
Utilizadas	: 3
Grau Liberdade	: 29

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,83044
Determinação	: 0,68964
Ajustado	: 0,66823

VARIAÇÃO

Total	: 85026343,39475
Residual	: 26389146,07124
Desvio Padrão	: 953,92377

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 32,21928
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,27136
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 3854,967815 + 51392,722670 * 1/X_1 + -16550212,122410 * 1/X_2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

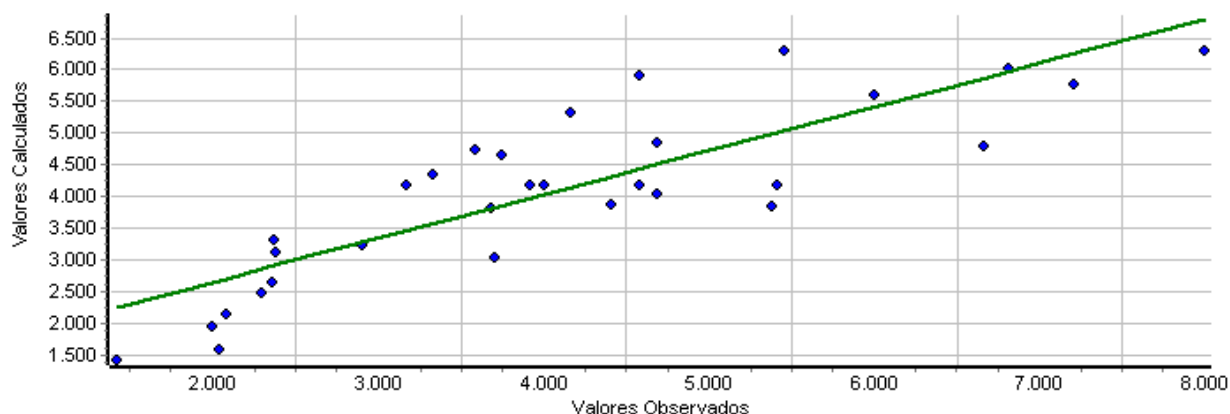
AMOSTRA

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

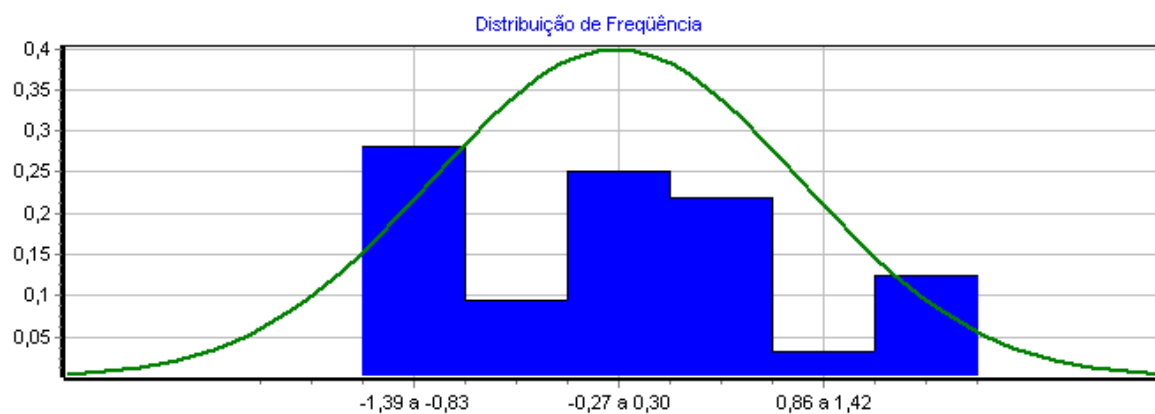
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,68964
Variação Residual	: 26389146,07
Variância	: 909970,55
Desvio Padrão	: 953,92

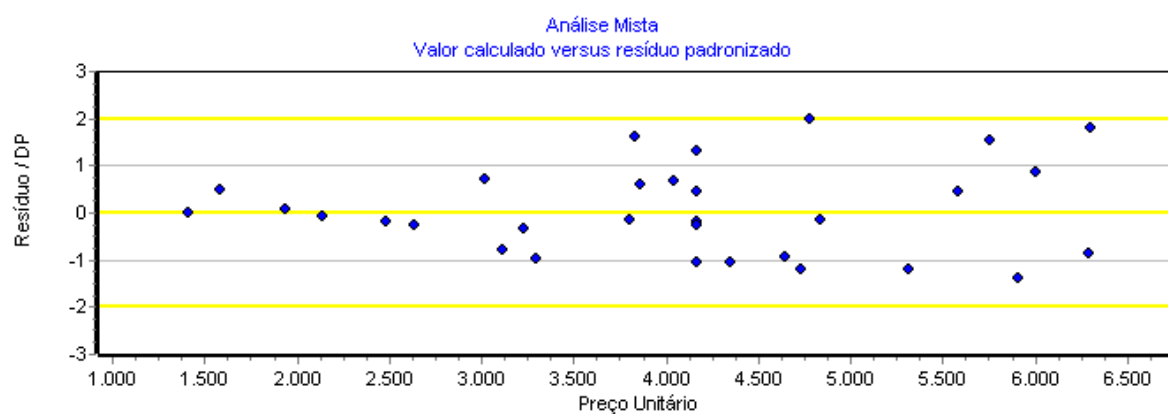
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

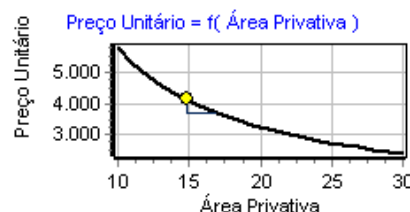


DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

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

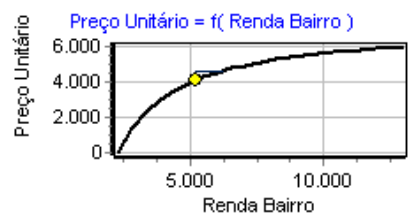
Variável proxy de acordo com o rendimento domiciliar por bairros da cidade de Porto Alegre/RS

Tipo: Proxy

Amplitude: 2266,89 a 12999,71

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 13,10 % 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.

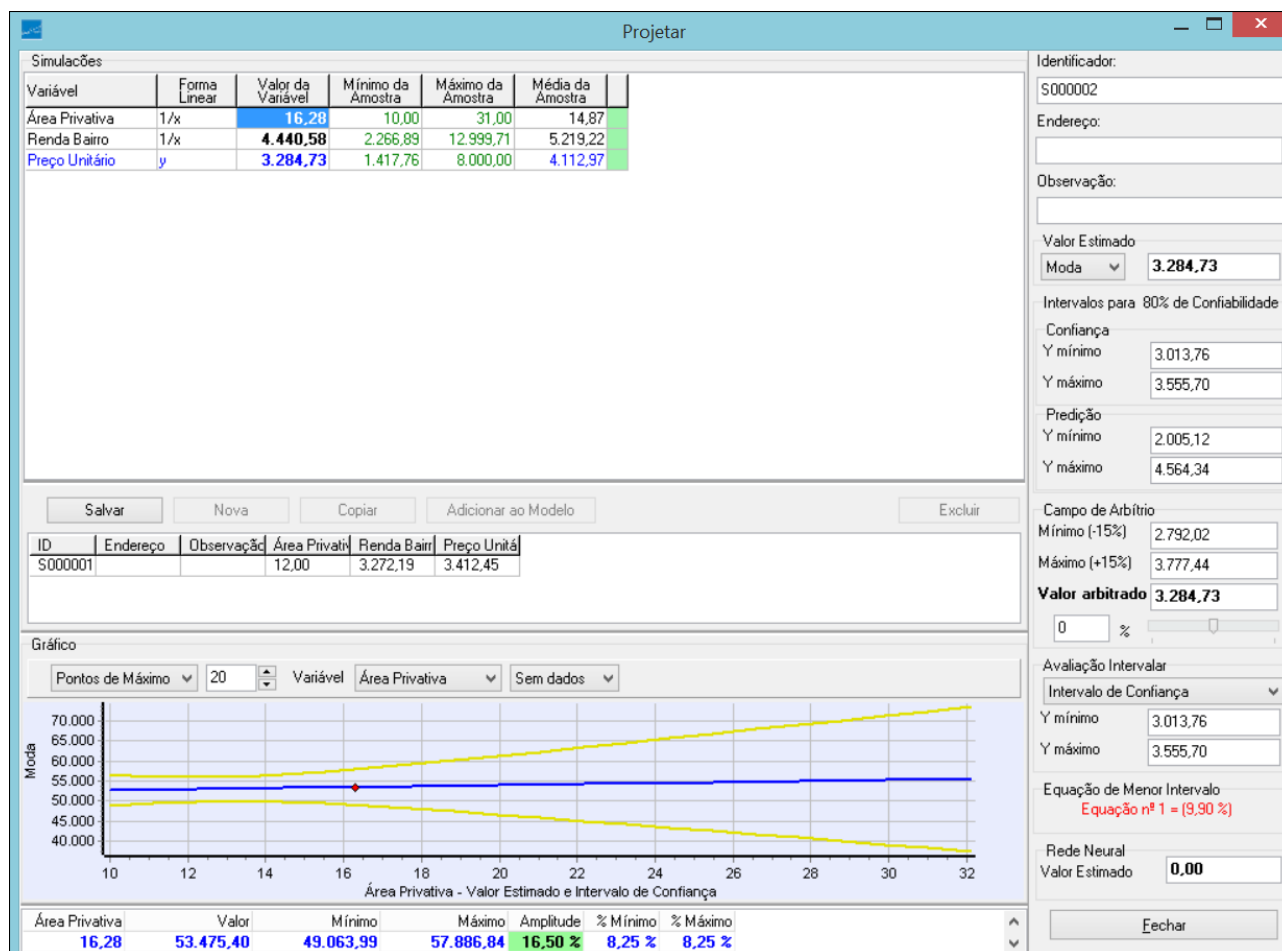
PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Li- near	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,66823)
X ₁ Área Privativa	1/x	5,63	0,01	0,32840
X ₂ Renda Bairro	1/x	-6,58	0,01	0,20115

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	1/x	63	72	
X ₂	1/x	17	77	
Y	y	48	-59	



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 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	5 (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 variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						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		3.284,73
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.555,70
	MIN	3.013,76
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	8,25%
	MIN	-8,25%
Amplitude do intervalo de confiança		16,50%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III