



 <p>PGE RS PROCURADORIA - GERAL DO ESTADO</p>	<p>LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 04/23 - Uso Restrito - Atuação 4318200 Processo 50990952120218210001</p>	<p>DA-EGPA-SOP</p>
---	--	---------------------------

APARTAMENTO 201 = R\$ 445.330,00

BOXE 2 = R\$ 55.903,00



Apartamento 201 Boxe de estacionamento 2
Rua MIGUEL COUTO, 464- MENINO DEUS
Porto Alegre/RS

Data de Referência da Avaliação: agosto/2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO (USO RESTRITO)

Solicitante/Requerente

PF/EAF – Fabiana Azevedo Barth

Objeto

Apartamento e Boxe de estacionamento

Objetivo

Determinação do **valor de mercado**

Finalidade

Processo 50990952120218210001 Atuação 4318200

Localização

Rua MIGUEL COUTO, 464 - Boxe 2 - MENINO DEUS Apartamento 201

Porto Alegre / RS

Área privativa / Área total /

12,00m² / 26,87m² / 0,00506 (boxe) 89,61/116,56

Metodologia / Tratamento de dados

Comparativo Direto de Dados de Mercado / Inferência Estatística

Diagnóstico de Mercado / Liquidez / Absorção

Normal / Alta / Rápida < 6 meses

Resultados da Avaliação / Especificação

BOXE 2

Valor de mercado do imóvel: **R\$ 55.903,92**

Intervalar - Mínimo: R\$ 52.108,50

Intervalar - Máximo: R\$ 59.975,83

APARTAMENTO

Valor de Mercado do imóvel: **R\$ 445.330,36**

Intervalar Mínimo = R\$ 433.711,00

Intervalar máximo : R\$ 457.261,00

Fundamentação: **Grau II/ Precisão: Grau III**

Seção de Obras e Projetos

PGE-DA-EGPA-SOP

Responsável Técnico

Porto Alegre/RS, janeiro de 2023

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 **Matrícula nº 21.055** do Registro de Imóveis da **5ª Zona de Porto Alegre/RS**, conforme documento disponibilizado no CPJ – Certidão de 22/06/2011 (desatualizada);

- no cadastro da Prefeitura de Porto Alegre – certidão do imóvel N° 064.217/2022 emitida em 26/08/2022 (em anexo);

- em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel (**externa***), realizada em __/__/__ Vistoriador(es) : "situação paradigma";

- 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 encontrava-se 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;

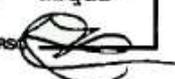
As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

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 / PROJEÇÃO**
- **ESPECIFICAÇÃO**

MATRÍCULA	 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — 5ª ZONA BEL. ODONE BURTET GHISLENI - OFICIAL COMARCA DE PORTO ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		 FICHA		MATRÍCULA	
	PORTO ALEGRE	27 de	MARÇO	de	2000	1
<p>IMÓVEL: Um terreno medindo 17,00m de frente ao sul, na Rua Miguel Couto, lado dos números 454 e 474, por 70,30m de extensão da frente aos fundos, formada por cinco linhas retas, tendo pela divisa leste a primeira linha, partindo do alinhamento da Rua Miguel Couto em direção aos fundos, ou seja, na direção sul-norte, na extensão de 33,00m; deste ponto, a segunda linha, formada por ângulo reto com a primeira linha, toma a direção oeste-leste na largura de 5,50m, daí, novamente, a direção dos fundos, ou seja, na direção sul-norte na extensão de 33,00m, partindo, daí, a quarta linha, formada por ângulo reto com esta última, na direção leste-oeste, na largura de 48,90m, onde entesta com a Rua Dona Augusta, na direção sul-norte, pela extensão de 4,30m, dividindo-se, neste lado, ainda, com as propriedades de Alzira Albuquerque, Francisco Carvalho e o terreno do prédio nº 473 da Rua Dona Augusta, que é ou foi de Felipe Mancuso; o terreno, pelo outro lado, em sua divisa oeste, também é formada por cinco linhas retas, sendo a primeira de 33,00m a contar do alinhamento da Rua Miguel Couto em direção aos fundos, ou seja, sul-norte; desse ponto, a segunda linha, formando ângulo reto com a primeira, toma a direção leste-oeste na largura de 8,80m; desse ponto, a terceira linha, formando ângulo reto com a segunda, toma a direção dos fundos, ou seja, de sul-norte, na extensão de 33,00m donde parte a quarta linha, formando ângulo reto com esta última, na direção leste-oeste, pela largura de 11,76m, onde inflete, novamente, em direção aos fundos, no sentido sul-norte, pela extensão de 4,30m até atingir a divisa dos fundos, dividindo-se por este lado com propriedade de Darcy Machado, Coroliano de Albuquerque, Jolimar Diniz e o terreno do prédio nº 372 da Rua Silveiro, tendo nos fundos, ao norte, a largura de 91,96m; onde entesta com o terreno do prédio nº 445 de frente à Rua Dona Augusta, que é ou foi de Miguel Knijnik. Sobre dito terreno foi construído o Edifício Toronto, sob nº 464 da Rua Miguel Couto, constituído dos blocos A e B, do qual faz parte o estacionamento nº 02, com a área real privativa de 12,00m², área real total de 26,87m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00506 nas coisas de uso comum do edifício e no terreno, localizado no primeiro pavimento, com acesso pelo lado direito do edifício para quem de frente olha o mesmo, o segundo a contar da esquerda para a direita de quem de frente olha o estacionamento, coberto.</p> <p>QUARTEIRÃO: Rua Dona Augusta, Rua Barão do Cerro Largo, Rua Silveiro, Rua Miguel Couto.</p> <p>BAIRRO: Santa Tereza.</p> <p>PROPRIETÁRIOS: JOSÉ SOLON RODRIGUES FAGUNDES, brasileiro, industrial, CPF 056.650.590/15, casado com IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R. 3/72.635, fls. 1v, Livro 2RG, 2ª Zona, arqui-</p>						
CONTINUA NO VERSO						

PJ - 436

FICHA	MATRÍCULA
1	21.055

VERSO

vado neste Cartório.

Em 29/03/2000.
Emol.: R\$ 4,70

Reg. 

R.1/21.055, em 27 de março de 2000.

Prot.26.750

TÍTULO: PARTILHA.

TRANSMITENTE: O casal de JOSÉ SOLON RODRIGUES FAGUNDES e IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES.

ADQUIRENTE: JOSÉ SOLON RODRIGUES FAGUNDES, brasileiro, separado judicialmente, industriário, CPF 056.625.590/15, residente e domiciliado nesta Capital.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Formal de Partilha extraído dos autos da ação de separação consensual nº 012.92.067.244 da Segunda Vara de Família e Sucessões de Porto Alegre/RS, sentença aos 04/02/1994, trânsito em julgado aos 25/03/1994, dado e passado aos 24/08/1994.

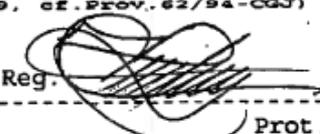
OBJETO: A parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula.

VALOR: Cr\$ 10.000.000,00 (R\$ 1.921,99, cf. Prov. 62/94-CGJ)

AVALIÇÃO DO TODO: Cr\$ 20.000.000,00

Em 29/03/2000.

Emol.: R\$ 4,70

Reg. 

R.2/21.055, em 27 de março de 2000.

Prot.26.750

TÍTULO: PARTILHA.

TRANSMITENTE: O casal de JOSÉ SOLON RODRIGUES FAGUNDES e IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES.

ADQUIRENTE: IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES, brasileira, separada judicialmente, do lar, CPF 056.650.590/15, residente e domiciliada nesta Capital.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO: O mesmo do R.1/21.055.

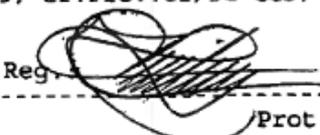
OBJETO: A parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula.

VALOR: Cr\$ 10.000.000,00 (R\$ 1.921,99, cf. Prov. 62/94-CGJ)

AVALIÇÃO DO TODO: Cr\$ 20.000.000,00

Em 29/03/2000.

Emol.: R\$ 4,70

Reg. 

R.3/21.055, em 27 de março de 2000.

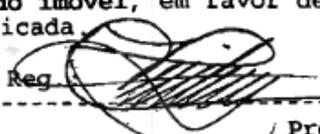
Prot.26.750

TÍTULO: USUFRUTO VITALÍCIO..

Conforme Formal de Partilha extraído dos autos da ação de separação consensual nº 012.92.067.244 da Segunda Vara de Família e Sucessões de Porto Alegre/RS, sentença aos 04/02/1994, trânsito em julgado aos 25/03/1994, dado e passado aos 24/08/1994, foi instituído o usufruto vitalício sobre a parte ideal de 50% do imóvel, em favor de IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES, já qualificada.

Em 29/03/2000.

Emol.: R\$ 18,70

Reg. 

AV. 4/21.055, em 21 de março de 2001.

Prot.31.052

TÍTULO: ALTERAÇÃO Nº CPF

Conforme requerimento datado de 14/03/2001 e prova anexa

Continua na ficha nº 2 

26/2

MATRÍCULA		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — 5ª ZONA BEL. ODONE BURTET GHISLENI - OFICIAL COMARCA DE PORTO ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
	PORTO ALEGRE	21 de MARÇO de 2001	FICHA	MATRÍCULA
			2	21.055

arg.n/Cartório, IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES teve seu nº de CPF alterado para 183.971.740/87.
Em 28/03/2001
Emol.: R\$ 110

Reg. 

R. 5/21.055, em 21 de março de 2001. Prot.31.051

TÍTULO: COMPRA E VENDA

TRANSMITENTES: JOSÉ SOLON RODRIGUES FAGUNDES, industrial, RG 1002169389, CPF 056.625.590/15, e IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES, do lar, RG 9002169622, CPF 183.971.740/87, ambos brasileiros, separados judicialmente entre si, res.dom.n/C.

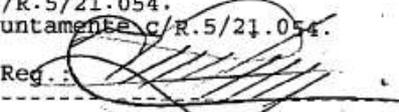
ADQUIRENTE: CARLOS KÜMMEL PORTUGUEZ, brasileiro, aposentado, RG 1001991064, CPF 044.602.940/87, casado com LENI WETTERS PORTUGUEZ pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6515/77, res.dom.n/C.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 14/03/2001, fls. 182 a 183v., Lº 410, 3º Tabelionato da Comarca de Porto Alegre/RS.

VALOR: R\$ 110.000,00, juntamente c/R.5/21.054.

AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 110.000,00, juntamente c/R.5/21.054.

Em 28/03/2001
Emol.: R\$ 208,60

Reg. 

AV.6/21.055, em 13 de junho de 2011. Prot.: 83.194

TÍTULO: PENHORA

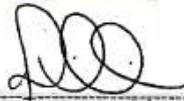
EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

EXECUTADOS: RED SHOES COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA; Sucessão de LENI WETTERS PORTUGUEZ, CPF 191.080.600/53; ORANGE SHOES COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA; CARLOS NORBERTO PORTUGUEZ; MIRNA WETTERS PORTUGUEZ.

TÍTULO: Mandado de penhora extraído aos 29/04/2011 dos autos da ação de Execução Fiscal do Estado, processo nº 001/1.05.0341652-9 (CNPJ 3416521-66.2005.8.21.0001), apensos nºs 001/1.05.0353445-9, 001/1.05.0353477-7, 001/1.05.0337560-1, 001/1.05.0338452-0, 001/1.05.0337995-0 e 001/1.05.0338924-6 todos da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, arquivado neste SRI.

VALOR DA AÇÃO em maio de 2009: R\$ 262.870,52

Em 21/06/2011.
Emol.: R\$ 558,50 / 0473.08.0700010.02423 (R\$ 8,00) A RECEBER
Proc.eletrônico R\$ 2,70 / 0473.01.1100001.07446 (R\$ 0,20)

Reg. 

CONTINUA NO VERSO



PREFEITURA DE PORTO ALEGRE
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão de Cadastro do Imóvel
Nº 064.217/2022

Inscrição do Imóvel: 6758916
Endereço: Rua MIGUEL COUTO, 464 - Boxe 2 - MENINO DEUS
Matrícula do Registro de Imóveis (de Porto Alegre) Nº 21055 Zona 5 Folha 0

Área Territorial: 1986,00 m² Testada: 17,00 m - Do conjunto de economias
Uso: Residencial

Construções

Seq.	Área	Ano	Tipo	Obs.
1	27,00 m ²	1985	55-ALVENARIA (C) - EDIF.DE 3 A 5	

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 28/08/2022 às 14:55:54

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

MODELO: Modelo Boxe poa

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 30	Total	: 3
Utilizados	: 25	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 22

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

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,84865	Total	: 3,60198
Determinação	: 0,72021	Residual	: 1,00781
Ajustado	: 0,69477	Desvio Padrão	: 0,21403

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 28,31479	D-Calculado	: 1,94005
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1	a 1	68	56
-1,64	a +1,64	90	96
-1,96	a +1,96	95	100

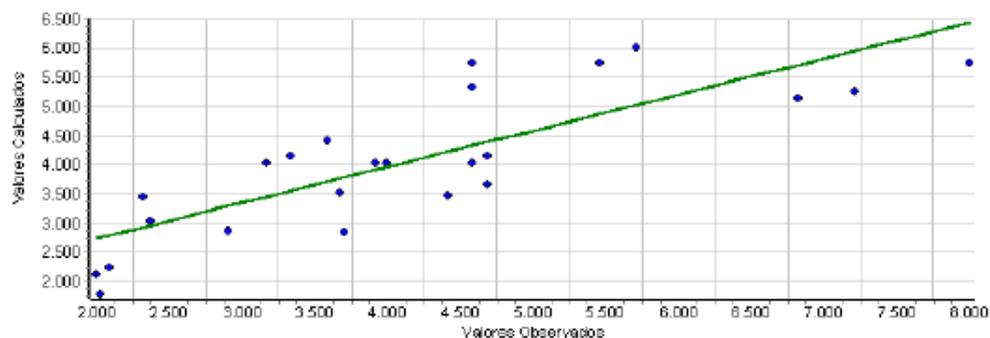
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 62247,379124 * X_1^{-0,862920} * 2,718^{(-2666,733425 * 1/X_2)}$$

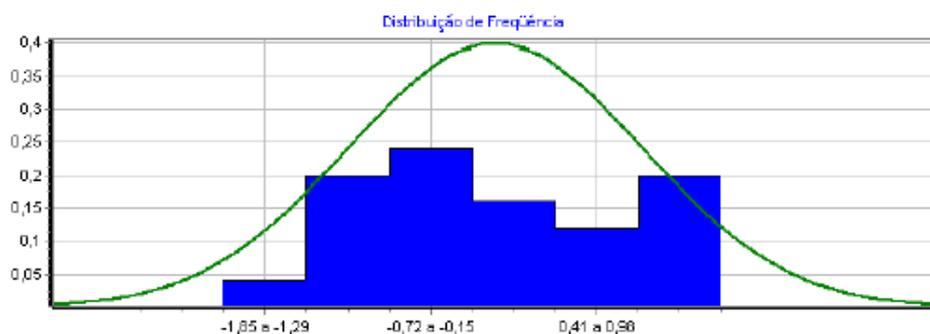
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4176,09	Coefic. Aderência	: 0,64492
Varição Total	: 60723634,10	Varição Residual	: 21561930,29
Variância	: 2428945,36	Variância	: 980087,74
Desvio Padrão	: 1558,51	Desvio Padrão	: 989,99

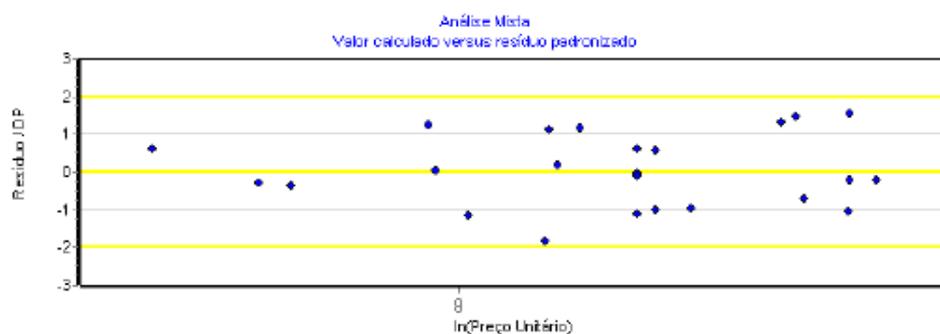
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



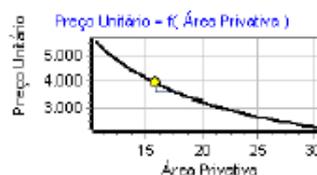
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

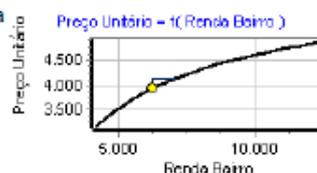
X₁ Área Privativa

Área privativa do boxe em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 10,50 a 31,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -9,98 % na estimativa



X₂ Renda Bairro

Variável proxy de acordo com o rendimento domiciliar por bairros da cidade de Porto Alegre/RS
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 4164,67 a 12999,71
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,46 % na estimativa



Y Preço Unitário

Valor unitário do box em R\$/m²
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 2000,00 a 8000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,69477)
X ₁ Área Privativa	ln(x)	-6,07	0,01	0,21927
X ₂ Renda Bairro	1/x	-3,18	0,44	0,57406

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)		34	79
X ₂	1/x	20		56
Y	ln(y)	-77	-50	

Projetar

Simulações					
Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra
Área Privativa	ln(x)	12,00	10,50	31,00	15,81
Renda Bairro	1/x	5.951,02	4.164,67	12.999,71	6.232,52
Preço Unitário	ln(y)	4.658,66	2.000,00	8.000,00	4.176,09

ID	Endereço	Observação	Área Privativa	Renda Bairro	Preço Unitário

Gráfico

Projeção 20 Variável Área Privativa Sem dados



Área Privativa	Valor	Mínimo	Máximo	Amplitude	% Mínimo	% Máximo
12,00	4.658,66	4.342,38	4.997,99	14,07 %	6,79 %	7,28 %

Identificador: S000001

Endereço:

Observação:

Valor Estimado: Moda 4.658,66

Intervalos para 80% de Confiabilidade

Confiância

Y mínimo: 4.342,38

Y máximo: 4.997,99

Predição

Y mínimo: 3.481,22

Y máximo: 6.234,35

Campo de Arbitrio

Mínimo (-15%): 3.959,86

Máximo (+15%): 5.357,46

Valor arbitrado: 4.658,66

0 %

Avaliação Intervalar

Intervalo de Confiância

Y mínimo: 4.342,38

Y máximo: 4.997,99

Equação de Menor Intervalo

Equação $r^2 = 19 = 13,26 \%$

Rede Neural

Valor Estimado: 0,00

Fechar

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 as variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	I
2	Utilização mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$k(k+1)$, 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, não a partir do leudo		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 de fronteira amostral, para as referidas variáveis, em módulo		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 de fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
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 leudo na modelagem completa.						I
b)	Apresentação de análise do modelo no leudo 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 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		4.658,66
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.997,99
	MIN	4.342,38
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	7,28%
	MIN	-8,79%
Amplitude do intervalo de confiança		14,07%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — 5ª ZONA
BEL. ODONE BURTET GHISLENI - OFICIAL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


FICHA MATRÍCULA

MATRÍCULA

PORTO ALEGRE 27 de MARÇO de 2000

1

21.054

IMÓVEL: Um terreno medindo 17,00m de frente ao sul, na Rua Miguel Couto, lado dos números 454 e 474, por 70,30m de extensão da frente aos fundos, formada por cinco linhas retas, tendo pela divisa leste a primeira linha, partindo do alinhamento da Rua Miguel Couto em direção aos fundos, ou seja, na direção sul-norte, na extensão de 33,00m; deste ponto, a segunda linha, formada por ângulo reto com a primeira linha, toma a direção oeste-leste na largura de 5,50m, daí, novamente, a direção dos fundos, ou seja, na direção sul-norte na extensão de 33,00m, partindo, daí, a quarta linha, formada por ângulo reto com esta última, na direção leste-oeste, na largura de 48,90m, onde entesta com a Rua Dona Augusta, na direção sul-norte, pela extensão de 4,30m, dividindo-se, neste lado, ainda, com as propriedades de Alzira Albuquerque, Francisco Carvalho e o terreno do prédio nº 473 da Rua Dona Augusta, que é ou foi de Felipe Mancuso; o terreno, pelo outro lado, em sua divisa oeste, também é formada por cinco linhas retas, sendo a primeira de 33,00m a contar do alinhamento da Rua Miguel Couto em direção aos fundos, ou seja, sul-norte; desse ponto, a segunda linha, formando ângulo reto com a primeira, toma a direção leste-oeste na largura de 8,80m; desse ponto, a terceira linha, formando ângulo reto com a segunda, toma a direção dos fundos, ou seja, de sul-norte, na extensão de 33,00m donde parte a quarta linha, formando ângulo reto com esta última, na direção leste-oeste, pela largura de 11,76m, onde inflete, novamente, em direção aos fundos, no sentido sul-norte, pela extensão de 4,30m até atingir a divisa dos fundos, dividindo-se por este lado com propriedade de Darcy Machado, Coroliano de Albuquerque, Jolimar Diniz e o terreno do prédio nº 372 da Rua Silveiro, tendo nos fundos, ao norte, a largura de 91,96m, onde entesta com o terreno do prédio nº 445 de frente à Rua Dona Augusta, que é ou foi de Miguel Knijnik. Sobre dito terreno foi construído o Edifício Toronto, sob nº 464 da Rua Miguel Couto, constituído dos blocos A e B, do qual faz parte o apartamento nº 201 do Bloco A, com a área real privativa de 89,61m², área real total de 116,56m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,03660 nas coisas de uso comum do edifício e no terreno, localizado no segundo pavimento, de frente para a Rua Miguel Couto.

QUARTEIRÃO: Rua Dona Augusta, Rua Barão do Cerro Largo, Rua Silveiro, Rua Miguel Couto.

BAIRRO: Santa Tereza.

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ SOLON RODRIGUES FAGUNDES, brasileiro, industrial, CPF 056.650.590/15, casado com IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES.

REGISTRO ANTERIOR: R. 3/72.612, fls. 1v, Livro 2RG, 2ª Zona, arquivado neste Cartório.

Em 29/03/2000.

CONTINUA NO VERSO 

FICHA	MATRÍCULA
1	21.054

Emol.: R\$ 4,70

Reg.:

R.1/21.054, em 27 de março de 2000.

Prot.26.750

TÍTULO: PARTILHA.

TRANSMITENTE: O casal de JOSÉ SOLON RODRIGUES FAGUNDES e IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES.

ADQUIRENTE: JOSÉ SOLON RODRIGUES FAGUNDES, brasileiro, separado judicialmente, industriário, CPF 056.625.590/15, residente e domiciliado nesta Capital.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Formal de Partilha extraído dos autos da ação de separação consensual nº 012.92.067.244 da Segunda Vara de Família e Sucessões de Porto Alegre/RS, sentença aos 04/02/1994, trânsito em julgado aos 25/03/1994, dado e passado aos 24/08/1994.

OBJETO: A parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula.

VALOR: Cr\$ 116.093.500,00 (R\$ 22.312,84, cf. Prov. 62/94-CGJ)

AVALIAÇÃO DO TODO: Cr\$ 232.187.000,00

Em 29/03/2000.

Emol.: R\$

103,80

Reg.

R.2/21.054, em 27 de março de 2000.

Prot.26.750

TÍTULO: PARTILHA.

TRANSMITENTE: O casal de JOSÉ SOLON RODRIGUES FAGUNDES e IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES.

ADQUIRENTE: IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES, brasileira, separada judicialmente, do lar, CPF 056.650.590/15, residente e domiciliada nesta Capital.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO: O mesmo do R.1/21.054.

OBJETO: A parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula.

VALOR: Cr\$ 116.093.500,00 (R\$ 22.312,84, cf. Prov. 62/94-CGJ)

AVALIAÇÃO DO TODO: Cr\$ 232.187.000,00

Em 29/03/2000.

Emol.: R\$

103,80

Reg.

R.3/21.054, em 27 de março de 2000.

Prot.26.750

TÍTULO: USUFRUTO VITALÍCIO..

Conforme Formal de Partilha extraído dos autos da ação de separação consensual nº 012.92.067.244 da Segunda Vara de Família e Sucessões de Porto Alegre/RS, sentença aos 04/02/1994, trânsito em julgado aos 25/03/1994, dado e passado aos 24/08/1994, foi instituído o usufruto vitalício sobre a parte ideal de 50% do imóvel, em favor de IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES, já qualificada

Em 29/03/2000.

Emol.: R\$

18,70

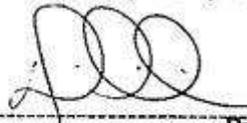
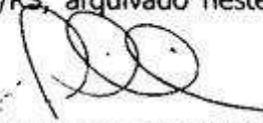
Reg.

AV. 4/21.054, em 21 de março de 2001.

Prot.31.052

TÍTULO: ALTERAÇÃO Nº CPF

Conforme requerimento datado de 14/03/2001 e prova anexa arq.n/Cartório, IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES teve seu nº de CPF alterado para 183.971.740/87.

MATRÍCULA	 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS -- 5ª ZONA BEL. ODONE BURTET GHISLENI - OFICIAL COMARCA DE PORTO ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		 FICHA _____ MATRÍCULA _____	
	PORTO ALEGRE	21 de MARÇO de 2001	2	21.054
Em 28/03/2001 Emol.: R\$ <u>11,10</u> Reg.: 				
R. 5/21.054, em 21 de março de 2001. Prot.: 31.051 TÍTULO: COMPRA E VENDA TRANSMITENTES: JOSÉ SOLON RODRIGUES FAGUNDES, industrial, RG 1002169389, CPF 056.625.590/15, e IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES, do lar, RG 9002169622, CPF 183.971.740/87, ambos brasileiros, separados judicialmente entre si, res.dom.n/C. ADQUIRENTE: CARLOS KÜMMEL PORTUGUEZ, brasileiro, aposentado, RG 1001991064, CPF 044.602.940/87, casado com LENI WETTERS PORTUGUEZ pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6515/77, res.dom.n/C. TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 14/03/2001, fls. 182 a 183v., Lº 410, 3º Tabelionato da Comarca de Porto Alegre/RS. VALOR: R\$ 110.000,00, juntamente c/R.5/21.055. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 110.000,00, juntamente c/R.5/21.055.				
Em 28/03/2001 Emol.: R\$ <u>208,60</u> Reg.: 				
AV.6/21.054, em 13 de março de 2012. Prot.: 86.528 TÍTULO: INDISPONIBILIDADE Conforme determinação judicial contida no ofício nº 901/2012 datado de 06/03/2012, extraído dos autos da ação de execução fiscal do Estado, processo nº 001/1.05.0352555-7 (CNJ 3525551-36.2005.8.21.0001) da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, arquivado neste SRI., proposta pelo ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL em face de Red Shoes Comércio de Calçados Ltda, CNPJ 94.415.593/0001-09, Carlos Norberto Portuguez, CPF 076.071.720-68, e Leni Wetters Portuguez, CPF 191.080.600-53, foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de titularidade dos executados, ficando gravado com cláusula de indisponibilidade o imóvel objeto da presente matrícula , de propriedade de LENI WETTERS PORTUGUEZ. Em 13/03/2012. Emol.: R\$ 22,10 / 0473.03.1100004.09398 (R\$ 0,50) Nihil (Art. 561-E, CNNR-CGJ/RS) Reg.: 				
AV.7/21.054, em 09 de julho de 2014. Prot.: 96.556 TÍTULO: CANCELAMENTO INDISPONIBILIDADE AV.6 Conforme mandado judicial para levantamento de indisponibilidade datado de 09/06/2014, extraído dos autos da ação de execução fiscal do Estado, processo nº 001/1.05.0352555-7 (CNJ 3525551-36.2005.8.21.0001) da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, arquivado neste SRI., fica cancelada a indisponibilidade sob AV.6. Em 18/07/2014. Emol.: nihil / 0473.03.1400001.01832 - nihil (Art. 561-E, CNNR-CGJ/RS) Reg.: 				
AV.8/21.054. Protocolo nº 112.186, de 03 de agosto de 2018. TÍTULO: PENHORA 				

FICHA	MATRÍCULA
2	21.054
VERSO	

EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

EXECUTADOS: Sucessão de LENI WETTERS PORTUGUEZ, CPF nº 044.602.940-87; MIRNA WETTERS PORTUGUEZ; CARLOS NORBERTO PORTUGUEZ, CPF nº 076.071.720-68; ORANGE SHOES COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA; e RED SHOES COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA.

FORMA DO TÍTULO: Ofício nº 1604/2018, datado de 12/07/2018, extraído dos autos da ação de Execução Fiscal do Estado processo nº 001/1.05.0341652-9 (CNJ:.3416521-66.2005.8.21.0001) do Juízo de Direito da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS.

OBJETO: A parte ideal de 50% do imóvel, referente à meação da sucessão de Leni Wetters Portuguez

VALOR DA AÇÃO: R\$ 126.792,19.

Em 07/08/2018. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 330,40 / 0473.00.1800001.01469 = R\$ 36,60 - A RECEBER (Artigo 398, § 1º, da CNNR-CGJ/RS)

Proc.eletrônico: R\$ 4,60 / 0473.00.1800001.01469 = R\$ 1,40

Reg.:



Data de referência:

26/01/2023 16:21:19

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

Dados do imóvel avaliado:

• Area priv	86,00	
• Ano constr	1.986	
• Venda-oferta	1,00	
• Vagas	0,00	
• Renda	8.388,65	
• Data	256,00	Extrapolção: 1,59 % do valor máximo da amostra
• Infra-estrutura	2,00	

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Unitário Médio: 5.178,26
- Unitário Mínimo: 5.043,15
- Unitário Máximo: 5.316,99

Precisão: Grau III

Moda:

Unitário = $7,896105 * e^{(17,944682 * 1/Areapriv)} * e^{(0,0035503899 * Anoconstr)} * e^{(0,083708268 * Venda-oferta)}$
 $* e^{(0,2349153 * Vagas)} * e^{(-1549,3601 * 1/Renda)} * e^{(-214,1177 * 1/Data)} * e^{(0,081754054 * Infra-estrutura)}$

Data de referência:

26/01/2023 16:20:31

Informações complementares:

- Número de variáveis: 13
- Número de variáveis consideradas: 8
- Número de dados: 763
- Número de dados considerados: 704

Resultados Estatísticos:Linear

- Coeficiente de correlação: 0,950220
- Coeficiente de determinação: 0,902918
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,901942
- Fisher-Snedecor: 924,74
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,888993

Normalidade dos resíduos

- 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 89% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 26**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Area priv	1/x	18,73	0,01	-7,38 %
• Ano constr	x	7,30	0,01	2,63 %
• Venda-oferta	x	7,84	0,01	8,73 %
• Vagas	x	22,27	0,01	9,85 %
• Renda	1/x	-29,69	0,01	6,94 %
• Data	1/x	-43,43	0,01	11,80 %
• Infra-estrutura	x	8,69	0,01	1,65 %
• Unitário	ln(y)			

Moda:

Unitário = $7,896105 * e^{(17,944682 * 1/Areapriv)} * e^{(0,0035503899 * Anoconstr)} * e^{(0,083708268 * Venda-oferta)}$
 $* e^{(0,2349153 * Vagas)} * e^{(-1549,3601 * 1/Renda)} * e^{(-214,1177 * 1/Data)} * e^{(0,081754054 * Infra-estrutura)}$

MODELO: APTOS POA RS

Data: 26/01/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 763	Total	: 13
Utilizados	: 704	Utilizadas	: 8
Outlier	: 26	Grau Liberdade	: 696

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

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,95022	Total	: 133,39852
Determinação	: 0,90292	Residual	: 10566353188,26490
Ajustado	: 0,90194	Desvio Padrão	: 0,13641

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 924,74367	D-Calculado	: 1,83028
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	66
-1,64 a +1,64		90	89
-1,96 a +1,96		95	95

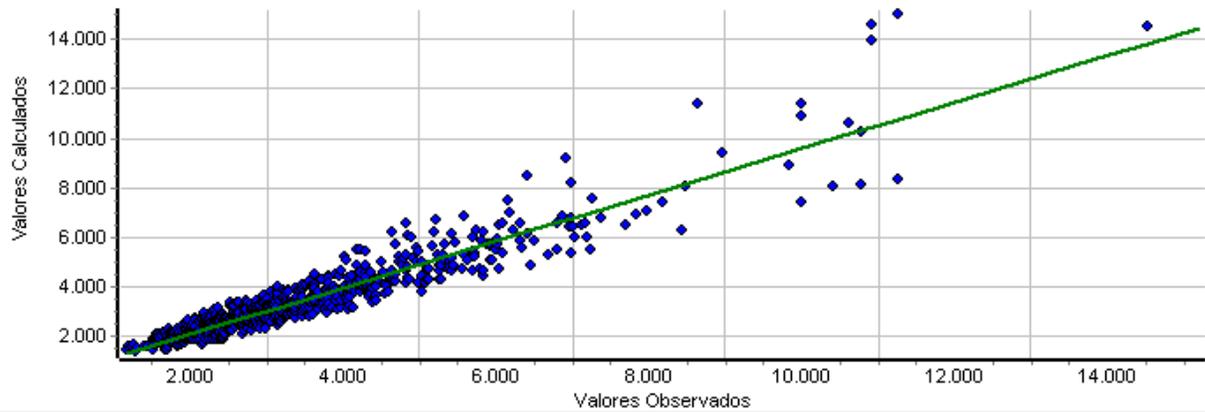
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 7,896105 * 2,718^{(17,944682 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,003550 * X_2)} * 2,718^{(0,083708 * X_3)} * 2,718^{(0,234915 * X_4)} * 2,718^{(-1549,360068 * 1/X_5)} * 2,718^{(-214,117700 * 1/X_6)} * 2,718^{(0,081754 * X_7)}$$

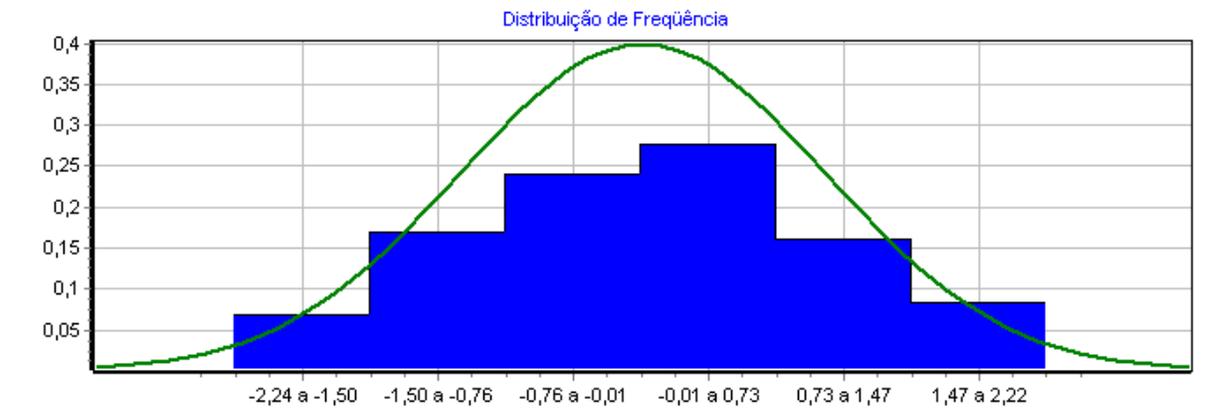
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 3461,66	Coefic. Aderência	: 0,88899
Variação Total	: 2170392754,86	Variação Residual	: 240928326,72
Variância	: 3082944,25	Variância	: 346161,39
Desvio Padrão	: 1755,83	Desvio Padrão	: 588,35

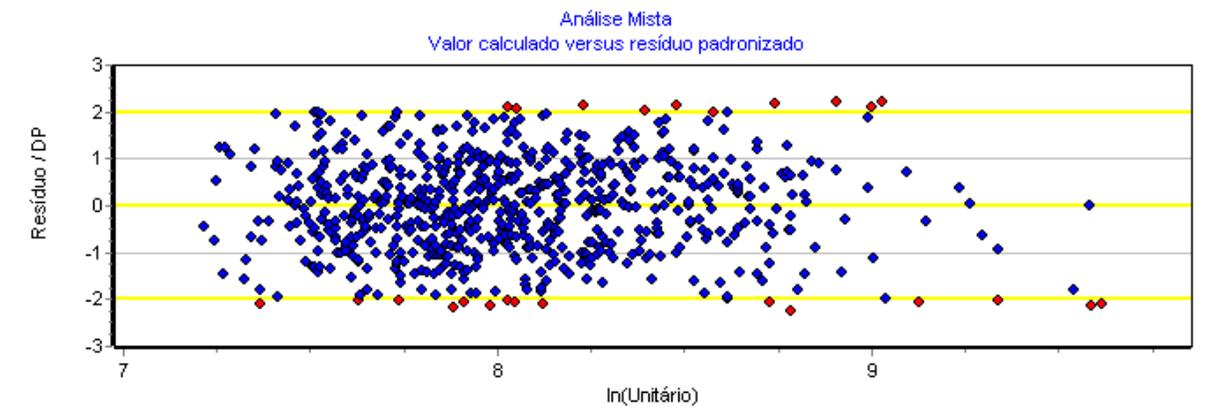
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Area priv

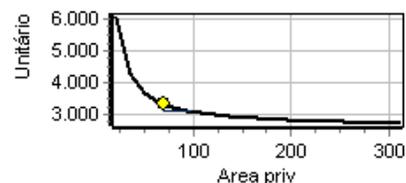
METRO QUADRADO

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 20,90 a 311,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -7,38 % na estimativa



* Padrão

1 - baixo;

2 - entre normal e baixo;

3 - normal;

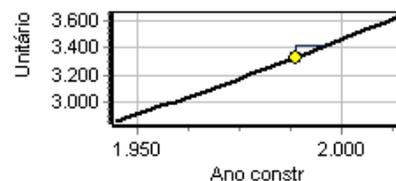
4 - entre normal e alto;

5 - alto;

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

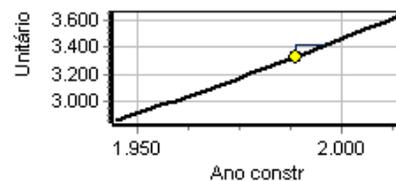


Micronumerosidade: atendida.

* Conservacao

conforme coeficientes de "Heidecke", abaixo reproduzidos:

novo	1	0,0000		
entre novo e regular	1,5	0,0032		
regular	2	0,0252		
entre regular e reparos simples	2,5	0,0809		
Reparos simples	3	0,1810		
entre reparos simples e importantes	3,5	0,3320		
reparos importantes	4	0,5260		
entre reparos importantes e sem valor	4,5	0,7520		
residual	5	1,0000		



Tipo: Proxy

Amplitude: 0,00 a 0,53

Impacto esperado na dependente: Negativo

X₂ Ano constr

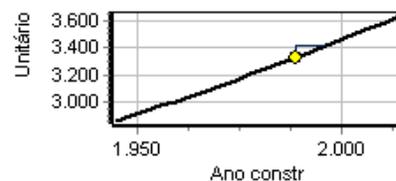
CONCLUSÃO / HABITE-SE

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1945,00 a 2018,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,63 % na estimativa



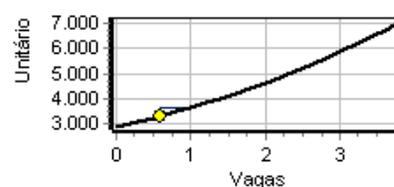
X₃ Venda-oferta

1 - VENDA
 2 - OFERTA
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 8,73 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



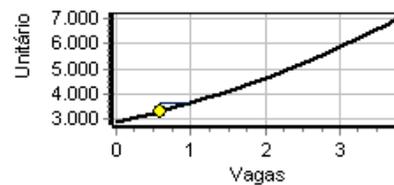
* Dormitorios

NÚMERO INCLUI SUÍTE, EXCETO DEPENDÊNCIA
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



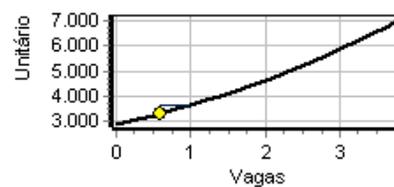
* Suites

NÚMERO (DORMITÓRIO E BANHEIRO INTEGRADOS)
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



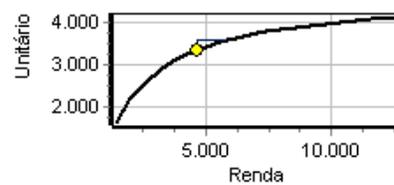
X₄ Vagas

NÚMERO VINCULADO A UNIDADE EM ESTUDO
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 9,85 % na estimativa



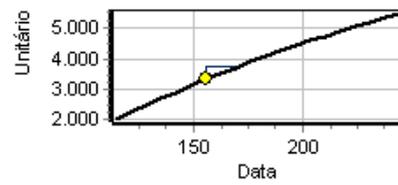
X₅ Renda

renda média domiciliar por setor censitário, com base no IBGE Censo2010
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 1464,79 a 13313,43
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 6,94 % na estimativa



X₆ Data

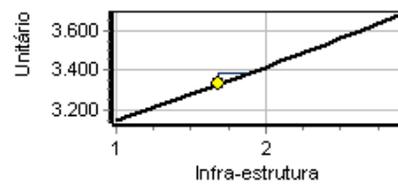
201 - set / 2016
 216 - dez / 2017
 224 - ago/2018
 226 - out/2018
 241 - jan/2020
 256 - abril/2021



Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 114,00 a 252,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 11,80 % na estimativa

*** Dependência**

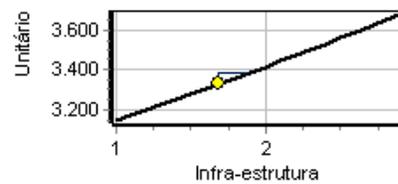
0 - NAO
 1 - SIM
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



Micronumerosidade: atendida.

X₇ Infra-estrutura

DO CONDOMÍNIO
 1 BAIXA
 2 MÉDIA
 3 ALTA
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 1,65 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Tipo: Dependente
 Amplitude: 1173,50 a 14534,16

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90194)
X ₁ Area priv	1/x	18,73	0,01	0,85274
X ₂ Ano constr	x	7,30	0,01	0,89459

Relatório Completo



X ₃ Venda-oferta	x	7,84	0,01	0,89344
X ₄ Vagas	x	22,27	0,01	0,83229
X ₅ Renda	1/x	-29,69	0,01	0,77804
X ₆ Data	1/x	-43,43	0,01	0,63677
X ₇ Infra-estrutura	x	8,69	0,01	0,89146

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Area priv	Ano constr	Venda-oferta	Vagas	Renda	Data	Infra-estrutura	Unitário
X ₁	1/x		9	17	65	53	50	37	58
X ₂	x	-7		3	27	39	21	35	27
X ₃	x	-10	13		11	19	22	13	28
X ₄	x	-51	57	20		30	52	23	65
X ₅	1/x	42	11	-9	-36		65	24	75
X ₆	1/x	9	-18	-9	-20	1		24	85
X ₇	x	-26	58	6	41	-1	-15		31
Y	ln(y)	-21	50	26	68	-45	-64	40	



PREFEITURA DE PORTO ALEGRE
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão de Cadastro do Imóvel
Nº 009.016/2023

Inscrição do Imóvel: 6759130

Endereço: Rua MIGUEL COUTO, 464 - Apartamento 201 - 1º Andar - MENINO DEUS

Matrícula do Registro de Imóveis (de Porto Alegre) Nº 21054 Zona 5 Folha 0

Área Territorial: 1986,00 m² Testada: 17,00 m - Do conjunto de economias

Uso: Residencial

Construções

Seq.	Área	Ano	Tipo	Obs.
1	117,00 m²	1985	55-ALVENARIA (C) - EDIF.DE 3 A 5	

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 26/01/2023 às 16:30:10

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