



 <p>PGE RS PROCURADORIA - GERAL DO ESTADO</p>	<p>LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 71/2022 - Uso Restrito - Atuação 3834363 Processo 5037382-16.2019.8.21.0001</p>	<p>DA-EGPA-SOP</p>
---	---	---------------------------



Foto externa: 13/09/2022

R. Felicissimo de Azevedo, 1400 - estacionamento nº 15
Porto Alegre/RS

Data de Referência da Avaliação: outubro/2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO (USO RESTRITO)

Solicitante/Requerente

PF/EAF- Carla Maria Petersen Herrlein

Objeto

Espaço-estacionamento

Objetivo

Determinação do **valor de mercado**

Finalidade

Instruir Processo 5037382-16.2019.8.21.0001 - Atuação: 3834363

Localização

Rua Felicissimo de Azevedo, 1400 – espaço-estacionamento nº15 - Porto Alegre/RS

Área privativa / Área total / fração ideal

22,35m² / 35,40m² / 0,013653

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

Valor de mercado do imóvel: R\$ 71.979,74

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

III

Intervalar - Mínimo: R\$ 62.956,56

Intervalar - Máximo: R\$ 82.296,16

Responsáveis Técnicos

Maiga Marques Dias
Rodrigo de Alava Soto

Ricardo Luiz Wortmann

Porto Alegre/RS, outubro de 2022

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:

Seção de Obras e Projetos

PGE-DA-EGPA-SOP

na **Matrícula nº 87.447** do Registro de Imóveis da **1ª Zona de Porto Alegre/RS**, conforme documento disponibilizado no CPJ (**Certidão de 11/08/2021_desatualizada**);

- não foi localizado o cadastro da Prefeitura de Porto Alegre;

- em informações constatadas *"in loco"* quando da vistoria ao imóvel (**externa***), realizada em **13/09/2022**

Vistoriador(es): Ricardo L. 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 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**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
PORTO ALEGRE
www.lamanapaiva.com.br
João Pedro Lamana Paiva
Registrador

Página 1 de 3

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

87.447 MATRÍCULA	 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	 FL. MATRÍCULA
PORTO ALEGRE, 30 de dezembro de 1988		1 87.447
<p>IMÓVEL : O espaço estacionamento número 15 do EDIFÍCIO GABRIELA, sito na rua Felicíssimo de Azevedo número 1400, localizado no pavimento térreo, com acesso através da rampa existente à direita de quem postado na rua Felicíssimo de Azevedo olhar de frente para o edifício, a qual conduz ao fundo do pavimento paralelo ao alinhamento da rua Felicíssimo de Azevedo, entre o apartamento do zelador e os espaços estacionamentos nºs 16 e 17, com área real privativa de 22,35mq, área real global de 35,40mq com a fração ideal equivalente a 0,013653 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.</p> <p>O terreno onde assenta a construção do edifício mede 16,50m de frente, a oeste, à rua Felicíssimo de Azevedo, por 41,50m de extensão de frente ao fundo, por um lado, ao norte, onde divide com propriedade que é ou foi de Petrasi Oliveira & Cia.; pelo outro lado, ao sul, mede 40,92m e se divide com propriedade que é ou foi de Otto Weinstein; entestando nos fundos com propriedade que é ou foi de Jorge Schilling & Cia., e Otto Grings.- Bairro: Higienópolis. Quarteirão: ruas Felicíssimo de Azevedo, Carlos von Koseritz, Corcovado e avenida Plínio Brasil Milano.-</p> <p>PROPRIETÁRIA : ENGIST - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta capital, CGC nº 87.989.661/0001-70.-</p> <p>ORIGEM : R.2/29.037 datado de 04 de maio de 1979.-</p> <p>ABERTURA DE MATRÍCULA : Requerimento datado de 16 de setembro de 1988.- (INDIVIDUAÇÃO).- Foi apresentada CND fornecida pelo IAPAS.- A escr. autorizada</p> <p>R.1/87.447 07 de novembro de 1994.- Compra e Venda : Escritura pública lavrada em 14 de junho de 1994 no 6º Tabelionato desta Capital.- Transmitente : Engist Empreendimentos Imobiliários Limitada, com sede nesta Capital, CGC nº 87.989.661/0001-70.- Aquirente : George Alexander Obst, brasileiro, solteiro, maior, representante comercial, CPF nº 335.125.660-49, domiciliado nesta Capital.- Valor : CR\$39.064.612,00 com outro imóvel.- Protocolo: 429.824 de 25.10.1994.- URE=16,55.- A escr. autorizada</p> <p>Av.2/87.447 16 de maio de 2000.- Casamento: Conforme requerimento datado de 10 de novembro de 1997, instruído com prova hábil, George Alexandre Obst e Miryam Rosmary Lau, casaram em 17 de fevereiro de 1995, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando ela a assinar-se Miryam Rosmary Lau Obst.-</p>		
CONTINUA NO VERSO		

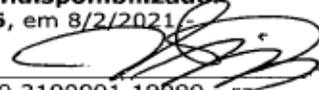
Continua na próxima página

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE		FLS.	MATRICULA
			lv 87.447
<p>Protocolo nº 534.787 de 08.05.2000.- URE:1,00 A escr. autorizada. <i>Anna Koepke</i></p>			
<p>R.3/87.447 16 de maio de 2000.- Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 11.12.1997 no 7º Tabelionato de Notas desta Capital.- Transmitente: George Alexander Obst, advogado, inscrito no CPF nº 335.125.660-49, assistido por sua mulher Miryam Rosmary Lau Obst, industrial, inscrita no CPF nº 425.826.010-04, com quem é casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, domiciliados nesta Capital.- Adquirente: José Antonio Jacovas, brasileiro, arquiteto, inscrito no CPF nº 238.186.110-68, casado pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Simone Cristina Schmitz, (Pacto Antenupcial registrado sob nº 8.614 no Livro 3 - Registro Auxiliar), domiciliado nesta Capital.- Valor: R\$10.000,00.- Protocolo nº 534.789 de 08.05.2000.- URE=7,21 A esc. autorizada: <i>Anna Koepke</i></p>			
<p>AV-4/87.447(AV-quatro/oitenta e sete mil e quatrocentos e quarenta e sete), em 16/12/2016.- NOTÍCIA SOBRE EXISTÊNCIA DE PENHORA - Procede-se a esta averbação nos termos do artigo 396, da Consolidação Normativa Notarial e Registral-CGJ/RS, para ficar constando que foi protocolada sob o número 862.784, em 16/12/2016, o mandado datada de 26 de novembro de 2016, extraída dos autos do processo número 001/1.05.2349400-2 (CNJ:.0001384-56.2005.8.21.6001) - rescisão de contrato - fase de cumprimento de sentença, em que é exequente Evandro Ferraz Mendes e outros e devedor Jose Antonio Jacovas e outros, oriunda da Vara Cível do Foro Regional da Tristeza desta Capital, a qual foi devolvida ao apresentante, por não preencher os requisitos exigidos pela legislação vigente.- PROTOCOLO - Título apontado sob o número 862.784, em 16/12/2016.- Porto Alegre, 29 de dezembro de 2016.- Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): <i>[Assinatura]</i> EMOLUMENTOS - R\$30,80. Selo de Fiscalização 0469.00.1600002.40198 - kf</p>			
<p>AV-5/87.447(AV-cinco/oitenta e sete mil e quatrocentos e quarenta e sete), em 19/6/2017.- PENHORA - Nos termos da certidão de 13 de abril de 2017, extraída dos autos do processo número 001/1.05.2349400-2 (CNJ:.0001384-56.2005.8.21.6001) natureza - rescisão de contrato - fase de cumprimento de sentença, da Vara Cível do Foro Regional da Tristeza desta Capital, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de JOSÉ ANTONIO JACOVAS, foi penhorado no processo supra referido, em que são credores/autores EVANDRO FERRAZ MENDES, com CPF/MF sob número 006.783.920-72 e MARILDA XAVIER MENDES, com</p>			

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -----

87.447		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	
MATRICULA	FICHA	MATRICULA	
87.447	2	87.447	
Porto Alegre, 19 de julho de 2017			
<p>CPF/MF sob número 193.358.900-06 e devedor/réus JOSÉ ANTONIO JACOVÁS, com CPF/MF sob número 238.186.110-68 e SIMONE CRISTINA SCHMITZ, para pagamento da dívida no valor de R\$2.681.687,65 (dois milhões, seiscentos e oitenta e um mil, seiscentos e oitenta e sete reais e sessenta e cinco centavos), juntamente com os imóveis da M-87.061 e M-87.432, tendo sido nomeado como depositário o executado José Antônio Jacovás.-</p> <p>PROTOCOLO - Título apontado sob o número 870.762, em 19/6/2017, reapresentado em 19/7/2017.-</p> <p>Porto Alegre, 19 de julho de 2017.-</p> <p>Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): </p> <p>EMOLUMENTOS - R\$1.677,90. Selo de Fiscalização 0469.00.1700001.71999 - kf</p> <p>AV-6/87.447(AV-seis/oitenta e sete mil e quatrocentos e quarenta e sete), em 8/2/2021.-</p> <p>INDISPONIBILIDADE DE BENS - Nos termos do protocolo de indisponibilidade número 202102.0815.01481508-IA-990 de 8/2/2021, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, oriundo do processo número 00222641120185040271 em que consta como emissor da ordem VARA DO TRABALHO DE OSORIO-RS contra JOSÉ ANTONIO JACOVÁS, com CPF/MF sob número 238.186.110-68, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi indisponibilizado.</p> <p>PROTOCOLO - Título apontado sob o número 927.396, em 8/2/2021.-</p> <p>Porto Alegre, 12 de fevereiro de 2021.-</p> <p>Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): </p> <p>EMOLUMENTOS - R\$39,30. Selo de Fiscalização 0469.00.2100001.19990 - fa</p>			
REGIS BORGES RODRIGUES:9765680 1049		Assinado de forma digital por REGIS BORGES RODRIGUES:97656801049 Dados: 2021.08.16 14:14:27 -03'00'	
CONTINUA NO VERSO			

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE POSSUINDO VALIDADE E FÉ PÚBLICA SOMENTE ENQUANTO MANTIDA EM MEIO DIGITAL. QUALQUER CÓPIA IMPRESSA DESTA CERTIDÃO, OBTIDA A PARTIR DE MEIO DIGITAL, NÃO TEM A VALIDADE E A FÉ PÚBLICA DO DOCUMENTO ORIGINAL. CERTIFICO MAIS que encontra-se protocolado neste Ofício sob nº 994513, em 19/07/2021, ORDEM DE CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE CNIB. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 11 de agosto de 2021, às 14:07:45.

EMOLUMENTOS: Gratuito - rpbm
 Certidão Matrícula 87.447 - 3 páginas: Gratuito (0469.00.2100002.21756 = Gratuito)
 Busca(s) em livros e arquivos: Gratuito (0469.00.2100002.21756 = Gratuito)

	A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
	http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta Chave de autenticação para consulta 099226 53 2021 00114208 16

Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado(a)

Travessa Francisco de Leonardo Truda, nº 98, 12º andar - Fone: (51) 3221-8747 - CEP: 90.010-050 - Porto Alegre-RS

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

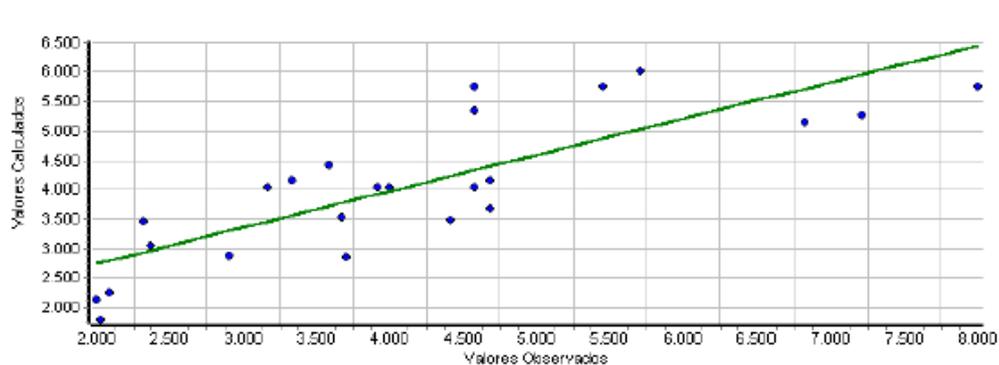
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

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

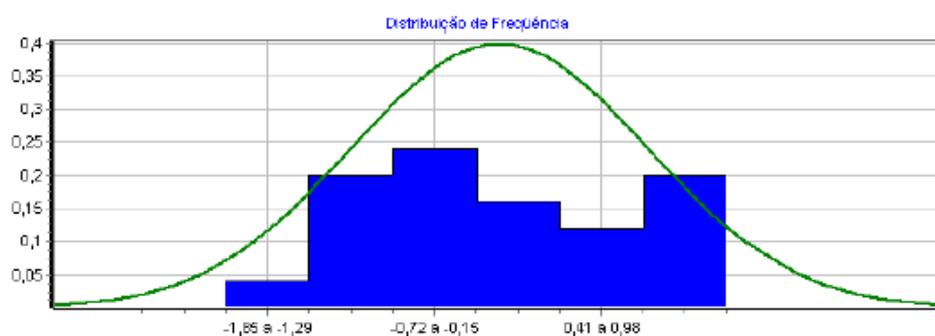
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

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

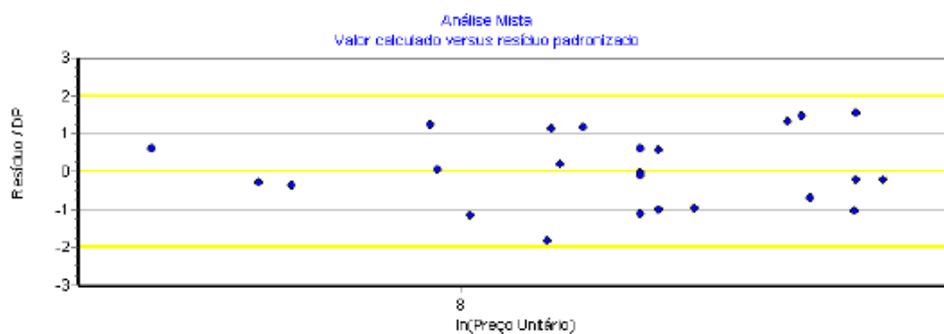
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



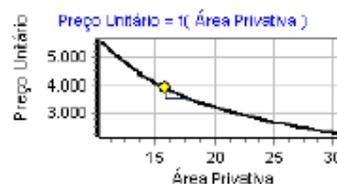
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

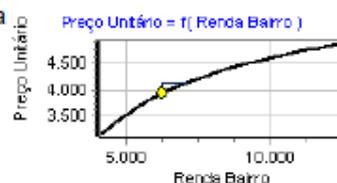
X₁ Área Privativa

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
Identificador: S000001

Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra
Área Privativa	ln(x)	22,35	10,50	31,00	15,81
Renda Bairro	1/x	9.503,11	4.164,67	12.999,71	6.232,52
Preço Unitário	ln(y)	3.220,57	2.000,00	8.000,00	4.176,09

Endereço:

Observação:

Valor Estimado
 Moda 3.220,57

Intervalos para 80% de Confiabilidade

Confiança

Y mínimo: 2.816,85
Y máximo: 3.682,15

Predição

Y mínimo: 2.355,38
Y máximo: 4.403,57

Campo de Arbitrio

Mínimo (-15%): 2.737,48
Máximo (+15%): 3.703,66

Valor arbitrado 3.220,57

0 %

Avaliação Intervalar

Intervalo de Confiança

Y mínimo: 2.816,85
Y máximo: 3.682,15

Equação de Menor Intervalo
Equação n° 4 = (18,63 %)

Rede Neural

Valor Estimado: **0,00**

Fechar

Gráfico

Pontos de Máximo: 20 Variável: Área Privativa Sem dados



Área Privativa	Valor	Mínimo	Máximo	Amplitude	% Mínimo	% Máximo
22,35	71.979,74	62.956,56	82.296,16	26,87 %	12,54 %	14,33 %

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 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 de fronteira amostral, para a referida variável, 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 de hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	I	20%		30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição de 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 de análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação de 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 de estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		3.220,57
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.662,15
	MIN	2.816,95
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	14,33%
	MIN	-12,54%
Amplitude do intervalo de confiança		26,87%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III