



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Nº 46/2024
Atuação 6461879
Processo 5070637-28.2020.8.21.0001

DA-EGPA-SOP



Foto 04/07/2024

Tipologia: Conjunto

Rua Felipe Nery nº428 conjunto nº 401 – Auxiliadora
Porto Alegre / RS

Data de Referência da Avaliação: Julho/2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Solicitante/Requerente

PF/EAF / Felipe Estrela de los Santos

Objeto

Conjunto: matrícula nº 119.927 RI 1ª Zona de Porto Alegre/RS

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir Processo Nº 5070637-28.2020.8.21.0001 Atuação 6461879

Localização

Rua Felipe Nery nº428 conjunto nº 401 – Auxiliadora - Porto Alegre / RS

Área Privativa / Área Global / Fração ideal

47,2800m² / 76,9072m² / 0,107176

Metodologia / Tratamento de dados

Comparativo Direto de Dados de Mercado / Inferência Estatística

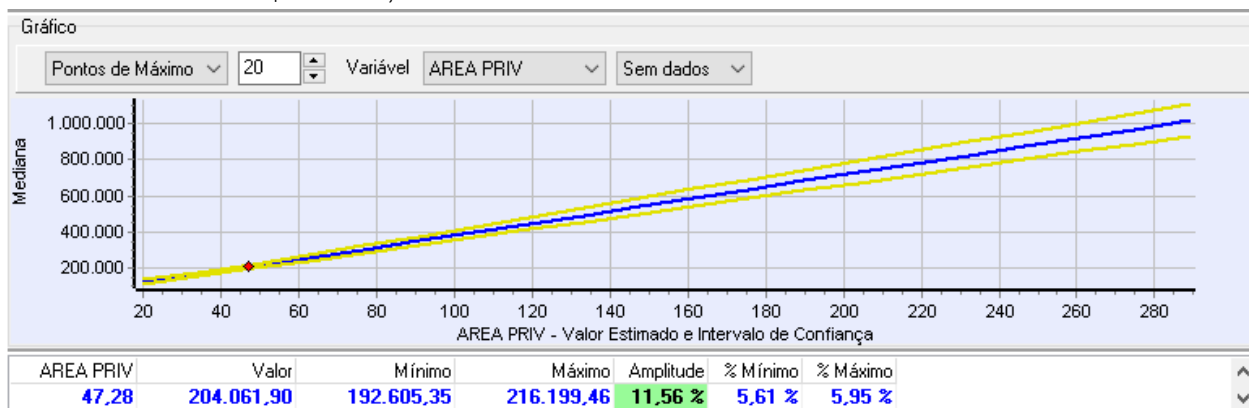
Resultados da Avaliação / Especificação

Valor de mercado do imóvel: R\$ 204.061,90

Fundamentação: Grau II/ Precisão: Grau III

Intervalar - Mínimo: R\$ 192.605,35

Intervalar - Máximo: R\$ 216.199,46



Responsáveis Técnicos

Ricardo Luiz Wortmann

Colaboração: Janayna da Costa de Moraes Palma (estagiária)

Porto Alegre/RS, julho 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 119.927** (visualizada em 28/06/2024) 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 04/07/2024, (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 à 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

MODELO: CONJ-PAV POA

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 145	Total : 8
Utilizados : 116	Utilizadas : 5
Outlier : 3	Grau Liberdade : 111

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

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,83912	Total : 29,34952
Determinação : 0,70413	Residual : 3539527484,72636
Ajustado : 0,69347	Desvio Padrão : 0,27970

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 66,04121	D-Calculado : 1,93555
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	95

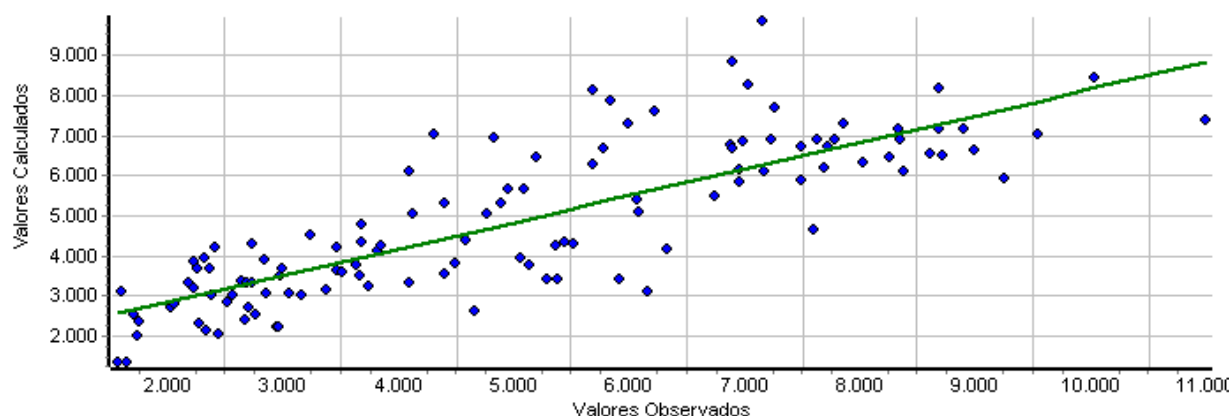
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 0,000019 * 2,718^{(11,469575 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,009523 * X_2)} * 2,718^{(-1,532434 * X_3)} * 2,718^{(0,000050 * X_4)}$$

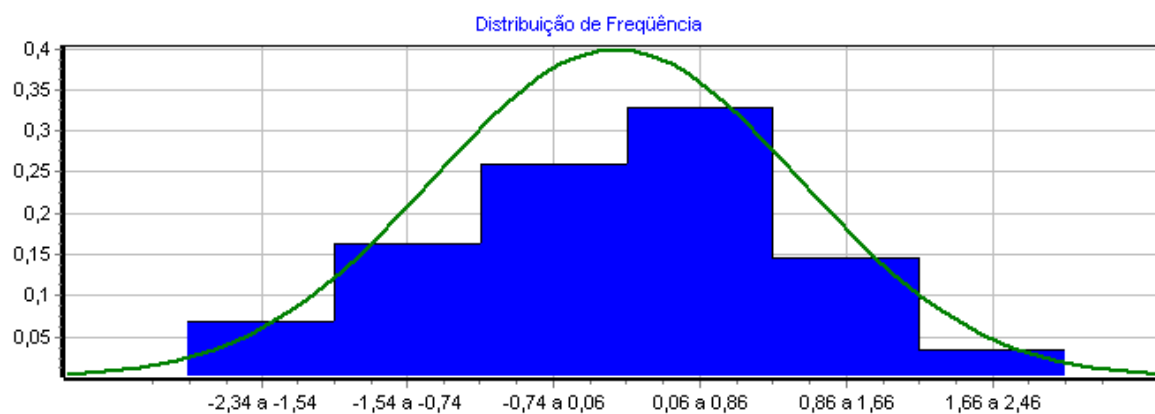
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 5016,80	Coefic. Aderência : 0,66519
Variação Total : 629961865,73	Variação Residual : 210918769,61
Variância : 5430705,74	Variância : 1900169,10
Desvio Padrão : 2330,39	Desvio Padrão : 1378,47

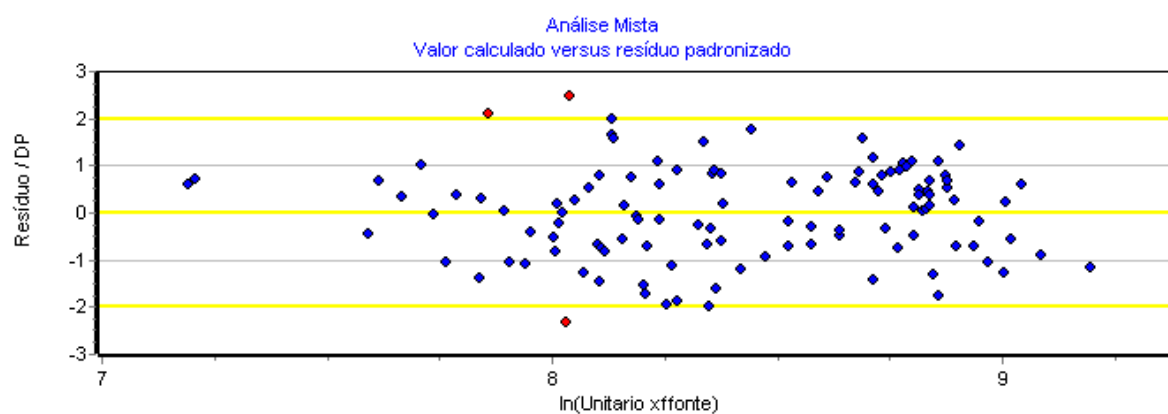
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ AREA PRIV

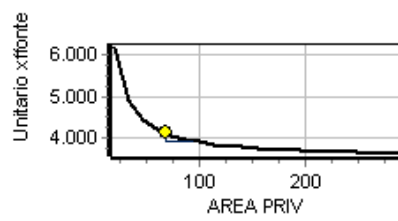
Área privativa (m²): variável independente quantitativa.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 20,00 a 289,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -4,60 % na estimativa



X₂ ANO

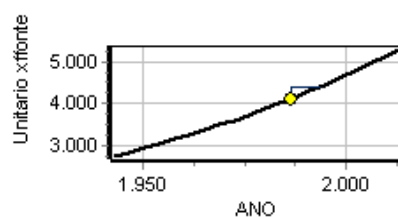
ANO: variável independente quantitativa, conforme o ano de construção da edificação;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1943,00 a 2017,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 7,30 % na estimativa

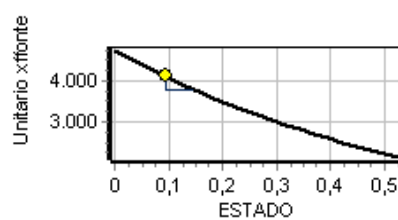


X₃ ESTADO

Estado de conservação: variável independente, classificada conforme tabela abaixo. Baseado no consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias,

CONDIÇÕES FÍSICAS (Heidecke) ESTADO
COEFICIENTE

Novo - não sofreu nem requer reparos	1	0,0000
Entre novo e regular	1,5	0,0032
Regular-requer ou recebeu pequenos reparos	2	0,0252
Entre regular e reparos simples	2,5	0,0809
Requer reparações simples	3	0,1810
Entre reparos simples e importantes	3,5	0,3320
Requer reparações importantes	4	0,5260
Entre reparos importantes e sem valor	4,5	0,7520
Sem valor - valor de demolição (residual)	5	1,0000



Tipo: Proxy

Amplitude: 0,00 a 0,53

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -7,74 % na estimativa

X₄ Renda Bairro

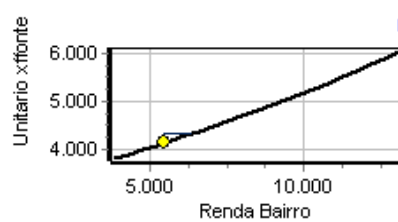
Setor Censitário conforme IBGE 2010

Tipo: Proxy

Amplitude: 3865,37 a 13101,79

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,74 % na estimativa



Y Unitario xffonte

Tipo: Dependente

Amplitude: 1572,81 a 11000,00

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 = 0,69347)
X ₁ AREA PRIV	1/x	4,39	0,01	0,64357
X ₂ ANO	x	5,27	0,01	0,62030
X ₃ ESTADO	x	-5,32	0,01	0,61872
X ₄ Renda Bairro	x	4,02	0,01	0,65201

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	AREA PRIV	ANO	ESTADO	Renda Bairro	Unitario xffonte
X ₁	1/x		9	16	23	38
X ₂	x	35		17	11	45
X ₃	x	-20	-56		8	45
X ₄	x	5	41	-30		36
Y	ln(y)	45	73	-65	49	

CNM: 099226.2.0119927-73

119.927 MATRÍCULA

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO..N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE. 28 de fevereiro de 1996 1 119.927

Imóvel: O conjunto número 401 do Edifício Acapulco Center, sito na rua Felipe Nery número 428, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento, de frente, de quem da rua Felipe Nery olhar para o edifício, com área real privativa de 47,2800mq, área real de uso comum de 29,6272mq, perfazendo uma área total de 76,9072mq, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,107176 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso.....

O terreno onde assenta a construção mede 5,10m de frente, ao sul, na rua Felipe Nery, por 33,00m de extensão da frente ao fundo, por ambos os lados, onde entesta, ao norte, na mesma largura da frente, com propriedade que é ou foi de Cândida Silveira de Azevedo, dividindo-se por um lado com imóvel de propriedade que é ou foi de João Reyna e sua esposa, e pelo outro lado, com dito que é ou foi de Estocel Figueiredo.- Bairro: Auxiliadora.- Quarteirão: ruas Felipe Nery, Silva Jardim, 24 de Outubro e Freire Alemão.-

Proprietária: Silva Só Engenharia e Construções Ltda., com sede nesta Capital, CGC número 93.490.332/0001-82.-

Origem: R.9/3.378, datado de 13 de agosto de 1990; R.10/3.378, datado de 14 de outubro de 1991 (Incorporação).-

Abertura de Matrícula: Requerimento datado de 12 de fevereiro de 1996 (Individuação).- Foi apresentada CND fornecida pelo INSS, Protocolo número 454304, datado de 09.02.1996.-

URE=0,50 A esc. autorizada:

R.1/119.927 28 de junho de 1999.-

Compra e venda: Escritura pública lavrada em 07.06.1999 no 2º Tabelionato de Notas desta Capital, da qual consta a declaração de que o imóvel descrito na presente matrícula não faz parte do ativo permanente da vendedora.-

Transmitente: Silva Só Engenharia e Construções Ltda., já qualificada.-

Adquirente: Celso Gobeti, brasileiro, empresário, separado judicialmente, CIC nº 111.725.500-00, domiciliado nesta Capital.-

Valor: R\$11.806,00.-

Protocolo nº 516.983 de 22.06.1999.-

URE=19,98 A esc. autorizada:

R.2/119.927 27 de fevereiro de 2002.

HIPOTECA: CÉDULA COMERCIAL BNDES/AUTOMÁTICO Nº 014/2001 - FRO. Nº 101/01599/01-0 : Conforme registro nº 9.439 do Livro 3-Registro Auxiliar, o imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com outros, foi dado em hipoteca cedular de 1º grau, ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A - BANRISUL, com sede nesta Capital, CGC nº 92.702.067/0001-96, para garantia da dívida no valor de R\$287.320,00.

EMITENTE: THE COMPANY LTDA, com sede nesta Capital, CNPJ nº

CONTINUA NO VERSO

CNM: 099226.2.0119927-73



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

1v 119.927

04.182.458/0001-60.

HIPOTECANTE: Celso Gobeti, já qualificado.

Protocolo: nºs 569742 de 22/02/2002 e 569909 de 27/02/2002.

URE=27,91

0 escr.autorizado.

Av.3/119.927 01 de outubro de 2004.-

Indisponibilidade: Conforme Ofício Circular número 412/2004 datado de 15 de setembro de 2004, oriundo da Vara de Falências e Concordatas - 2ª Juizado desta Capital, extraído do Processo falimentar número 00111318938, foi determinada a indisponibilidade sobre o imóvel da presente matrícula, em nome de Celso Gobeti, CIC número 111.725.500-00.-

Protocolo nº 620968 de 29.09.2004.-

URE=1,00

0 escr.autorizado.

Av.4/119.927 10 de novembro de 2004.-

Cancelamento de Indisponibilidade: Conforme Ofício Circular número 480/2004, datado de 26 de outubro de 2004, oriundo do Processo número 00111318938 da Vara de Falências e Concordatas - 2ª Juizado desta Capital, foi determinado o cancelamento da indisponibilidade, objeto da Av.3 da presente matrícula.-

Protocolo nº 622434 de 28.10.2004.-

URE=1,00

0 escr.autorizado.

Av.5/119.927 26 de julho de 2010.-

Indisponibilidade: Conforme ofício nº 4984/2010 de 16.07.2010 da Exma.Sra.Dra. Juíza de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta capital, extraído da Execução Fiscal do Estado processo nº 001/1.05.0355097-7, foi determinada a indisponibilidade sobre o imóvel descrito na presente matrícula em nome de Celso Gobeti, CPF nº 111.725.500-00.-

Protocolo nº 739.991 de 20.07.2010.-

Nihil - Provimento 20/09 da E.C.G.J.-

SELO-SDFNR nº 0469.03.1000004.01588 - R\$0,40.-

0 esc.autorizado.-

AV-6/119.927(AV-seis/cento e dezenove mil e novecentos e vinte e sete), em 26/11/2014.-

INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS - Nos termos do ofício número 5441/2014, datado de 20 de novembro de 2014, assinado digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, Juíza de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, extraído dos autos da ação Execução Fiscal do Estado - processo número 001/1.05.0355095-0 (CNJ:3550951-52.2005.8.21.0001), ajuizada pelo Estado do Rio Grande do

CONTINUA A FOLHA N.º

CNM: 099226.2.0119927-73

119.927
MATRÍCULA

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 27 de novembro de 2014

FICHA	MATRÍCULA
2	119.927

Sul contra Celso Gobetti, com CPF/MF sob o número 111.725.500-00, Circuito City Comercio de Eletro-Eletronicos Ltda., com CNPJ sob o número 02.117.988/0001-07; Valdorez Gobetti, com CPF/MF sob o número 120.362.690-87; Rudimar Luiz Gobetti, com CPF/MF sob o número 344.382.970-87 e Wilston Athaides de Los Santos, com CPF/MF sob o número 734.012.000-97, fica **indisponível** o imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista a decretação de indisponibilidade de bens e direitos de Celso Gobetti, com CPF/MF sob o número 111.725.500-00.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **825.647**, em 26/11/2014.-
Porto Alegre, 27 de novembro de 2014.-
Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*
EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.61882 - mki

AV-7/119.927(AV-sete/cento e dezenove mil e novecentos e vinte e sete), em 15/4/2016.-

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Nos termos do protocolo de indisponibilidade número 201604.1513.00128468-IA-021 de 15/4/2016, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, oriundo do processo número 00110503462300 em que consta como emissor da ordem STJ - Superior Tribunal de Justiça -> RS - Rio Grande do Sul - RS - Porto Alegre -> RS - Substituto Entrancia Final contra **CELSO GOBETTI** e com CPF/MF sob número 111.725.500-00, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi **indisponibilizado**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **850.552**, em 15/4/2016.-
Porto Alegre, 19 de abril de 2016.-
Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*
EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.1600001.19625 - efp

AV-8/119.927(AV-oito/cento e dezenove mil e novecentos e vinte e sete), em 13/4/2018.-

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 protocolado sob o número 884.427, em 13/4/2018, o Ofício número **97/2018** datado de 21 de março de 2018, extraído dos autos do processo número **001/1.05.0355097-7 (CNPJ: 3550971-43.2005.8.21.0001)** - Execução Fiscal do Estado, em que é exequente **ESTADO DO RIO GRANDE SUL** e executado **MASSA FALIDA DE CIRCUITO CITY COMERCIO DE ELETRO-ELETRONICOS LTDA.** e outros, oriunda da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, a qual foi devolvida ao apresentante, por não preencher os requisitos exigidos pela legislação vigente.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **884.427**, em 13/4/2018.-
Porto Alegre, 27 de abril de 2018.-
Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*
EMOLUMENTOS - R\$34,20. Selo de Fiscalização 0469.00.1800001.14311 - ra

AV-9/119.927(AV-nove/cento e dezenove mil e novecentos e vinte e sete), em

CONTINUA NO VERSO

FICHA

2

MATRÍCULA

119.927

VERSO

21/5/2018.-

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 protocolado sob o número 886280, em 21/5/2018, o Ofício de Penhora nº **674/2018**, datado de 7 de maio de 2018, extraído dos autos do processo número **001/1.05.0346230-0**

(**CNJ:3462301-29.2005.8.21.0001**), natureza Execução Fiscal do Estado, em que é exeqüente ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e executados **GLOBAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA e OUTROS**, oriundo da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, o qual foi devolvido ao apresentante, por não preencher os requisitos exigidos pela legislação vigente.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **886.280**, em 21/5/2018.-

Porto Alegre, 25 de maio de 2018.-

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

EMOLUMENTOS - R\$34,20. Selo de Fiscalização 0469.00.1800001.26789 - qf

AV-10/119.927(AV-dez/cento e dezenove mil e novecentos e vinte e sete), em 30/11/2018.-

PENHORA - Nos termos do ofícios números **674/2018** de 7 de maio de 2018 e **2396/2018** de 6 de novembro de 2018, extraídos dos autos do processo número **001/1.05.0346230-0** (**CNJ:3462301-29.2005.8.21.0001**), natureza - Execução Fiscal do Estado, da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de CELSO GOBETI, foi **penhorado** no processo supra referido, em que figura como exeqüente ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e executados **GLOBAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA. e OUTROS**, para pagamento da dívida no valor de **R\$158.830,00** (cento e cinquenta e oito mil e oitocentos e trinta reais), tendo sido nomeado como depositário o executado Celso Gobeti.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **895.381**, em 30/11/2018.-

Porto Alegre, 5 de dezembro de 2018.-

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

EMOLUMENTOS - R\$407,80. Selo de Fiscalização 0469.00.1800002.17460 - qf

AV-11/119.927(AV-onze/cento e dezenove mil e novecentos e vinte e sete), em 25/2/2019.-

PENHORA - Nos termos do ofício número 243/2019, datado de 21 de fevereiro de 2019, extraído dos autos do processo número **001/1.05.0355097-7** (**CNJ:3550971-43.2005.8.21.0001**) natureza - Execução Fiscal do Estado, da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de CELSO GOBETI, foi **penhorado** no processo supra referido, em que figuram como exeqüente, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ:87.934.675/0001-96 e executados **MASSA FALIDA DE CIRCUITO CITY COMERCIO DE ELETRO-ELETRONICOS LTDA e outros**, para pagamento da dívida no valor de **R\$667.619,64** (seiscentos e sessenta e sete mil, seiscentos e dezenove reais e sessenta e quatro centavos).-

CONTINUA NA FICHA Nº

3

CNM: 099226.2.0119927-73



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 28 de fevereiro de 2019

FICHA	MATRÍCULA
3	119.927

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **898.994**, em 25/2/2019.-

Porto Alegre, 28 de fevereiro de 2019.-

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

EMOLUMENTOS - R\$ 1.460,70. Selo de Fiscalização 0469.00.1900001.19971 - IW

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



CONTINUA NO VERSO