



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: NOVEMBRO – 2023

**ELABORADO PELA EMPRESA RIMADI ENGENHARIA EIRELI
CNPJ: 10.172.554/0010-20**

www.rimadi.com.br
contato@rimadi.com.br

11 2774-3060

**PERITO ENG CIVIL THIAGO MACEDO
CREA-SP 5070319137
IBAPE-SP 2181**

11 95230-3070

São Paulo – SP
2023

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

C.L.A - COMPANHIA LATINO AMÉRICA DE ENGENHARIA - MASSA FALIDA

MATRÍCULA 100.564 – LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PORTO ALEGRE - RS

PROCESSO 0563386-41.2000.8.26.001

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(UM MILHÃO E QUATROCENTOS MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: NOVEMBRO DE 2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Avenida Francisco Petuco, Nº 190, Apartamento 102

Bairro Boa Vista

Porto Alegre - RS

CEP: 90520-620

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	1
2. FUNDALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	1
6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO	2
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	2
8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	3
9. VARIÁVEIS DO MODELO	3
9.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES:.....	3
9.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES.....	3
10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	3
11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	12
11. MATRÍCULA	13
13. LINKS.....	17

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

2. FUNDALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em Ação de falência da empresa **C.L.A - Companhia Latino América de Engenharia - Massa Falida de CNPJ 92.854.900/0001-14**, referente ao processo: **0563386-41.2000.8.26.001 da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais**.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar características mercadológicas dos mesmos.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados.

O trabalho apresentado, e os seus resultados, são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O apartamento está localizado no condomínio Maison Tenere que é um empreendimento localizado no bairro Boa Vista em Porto Alegre que oferece uma infraestrutura completa de lazer para seus moradores. O condomínio conta com piscina adulto e infantil, playground, salão de festas, academia, sala de jogos, portaria 24 horas e zeladoria.

O empreendimento está localizado próximo à Avenida Plínio Brasil Milano e à Avenida Nilo Peçanha. Além disso, o condomínio está próximo ao Shopping Center Iguatemi e ao Country Clube.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Porto Alegre é a capital do Rio Grande do Sul. A cidade foi fundada por imigrantes açorianos, que se instalaram no extremo sul da costa brasileira em busca de melhores condições de vida. A capital gaúcha recebeu ainda muitos imigrantes, sobretudo, de origem europeia.

Na atualidade, a cidade conta com quase 1,5 milhão de habitantes e possui uma das infraestruturas urbanas mais modernas entre as capitais brasileiras. A atividade econômica está centrada no setor terciário, e a estrutura governamental é organizada por meio da divisão de Três Poderes. Porto Alegre possui uma geografia diversa, formada por belas paisagens naturais, como o lago Guaíba. O município possui uma efervescente cena cultural, fortemente influenciada pelos grupos populacionais que contribuíram para a construção da cidade.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Boa Vista é um bairro nobre da Zona Norte da capital gaúcha, Porto Alegre. Nele se encontram ótimas escolas, faculdade, lindas casas em condomínios e apartamentos de luxo. Esse bairro é um destaque por sua infraestrutura, serviços oferecidos, diversas opções de lazer e excelente localização, além de uma grande área verde.

O bairro está localizado na Zona Norte da cidade, na chamada Região Geral de Planejamento 2 (RGP2), uma das oito de Porto Alegre em que cada área reúne um grupo de bairros que possuem afinidades entre si. Grande parte do comércio se concentra na rua principal, a Anita Garibaldi, que vem desde o bairro Mont'Serrat, atravessa o Boa Vista e termina em Passo d'Areia. Esta é uma rua bem movimentada onde existem bares, restaurantes, lojas e outros serviços.

Essa é uma região nobre da cidade e conta com um dos clubes mais tradicionais da capital gaúcha: o Country Club. O bairro concentra empreendimentos de alto padrão, casas, condomínios e apartamentos luxuosos, assim como parques, praças, shoppings, lojas charmosas e instituições renomadas que também são ótimos pontos de destaque.

O transporte é tranquilo para passagens de carros evitando horários de picos nas avenidas principais. A distância para o Aeroporto Internacional Salgado Filho é de cerca de 14 minutos e para o Shopping Iguatemi são 5 minutos. Ou seja, a localização é excelente, uma das muitas partes positivas deste bairro.

O Boa Vista é um dos bairros mais seguros de Porto Alegre, pois conta com ruas iluminadas, patrulhas constantes, policiamento de bicicletas e reforço de segurança perto de escolas e parques.

Alguns moradores o definem como uma mistura de um local tranquilo, contemporâneo e urbano e que tem uma boa infraestrutura tanto para adultos quanto para crianças e adolescentes, com fácil acesso a outros lugares e serviços.

8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

9. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis:

9.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES:

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;
- Exploração comercial: variável qualitativa, dicotômica, sendo: 1 = não e; 2 = sim.

OBS: Pela falta de ofertas com características do objeto avaliando, excepcionalmente neste caso, foi utilizado somente duas variáveis independentes e expandido a busca para além da cidade, se limitando ao estado do Espírito Santo.

9.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

A variável **dependente** é o valor em R\$/m² de área total.

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel

- Área: 159,08 m²;

- Benfeitoria: 3 = ótimo;
- Padrão de acabamento: 3 = ótimo
- Vagas de garagem: 2

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) e o VALOR TOTAL

Valores	Unitário	Total
Mínimo	R\$7.685,39	R\$1.222.591,84
Médio	R\$8.641,75	R\$1.374.729,59
Máximo	R\$9.598,12	R\$1.526.868,93

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$1.400.000,00** (um milhão e quatrocentos mil reais).

11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	C.L.A - EMPRESA
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de novembro de 2023
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Endereço	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Benfeitoria	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo	Sim
Nº de garagens	Numérica	Quantitativa	Em quantidade	Sim
Valor unitário	Numérica	Quantitativa	R\$ por m ²	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	42,00	222,00	180,00	101,90
Benfeitoria	2,00	3,00	1,00	2,81
Padrão de acabamento	2,00	3,00	1,00	2,57
Nº de garagens	1,00	3,00	2,00	1,71
Valor unitário	4.145,38	13.095,24	8.949,86	8.857,60

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7616499 / 0,7616499
Coeficiente de determinação:	0,5801106
Fisher - Snedecor:	5,53
Significância do modelo (%):	0,55

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	64297715,859	4	16074428,965	5,526
Não Explicada	46539273,714	16	2908704,607	
Total	110836989,573	20		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $-6910,801327 + 321259,8923 / \text{Área} + 1486,058145 * \text{Benfeitoria} + 2229,366265 * \text{Padrão de acabamento} + 1193,396677 * \text{Nº de garagens}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	3,50	0,30

Benfeitoria	x	1,36	19,17
Padrão de acabamento	x	2,85	1,16
Nº de garagens	x	1,33	20,26
Valor unitário	y	-1,50	15,29

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,38	-0,24	-0,59	0,53
Benfeitoria	x2	0,38	0,00	-0,18	-0,47	0,31
Padrão de acabamento	x3	-0,24	-0,18	0,00	0,25	0,34
Nº de garagens	x4	-0,59	-0,47	0,25	0,00	-0,13
Valor unitário	y	0,53	0,31	0,34	-0,13	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,11	0,45	0,55	0,66
Benfeitoria	x2	0,11	0,00	0,23	0,39	0,32
Padrão de acabamento	x3	0,45	0,23	0,00	0,09	0,58
Nº de garagens	x4	0,55	0,39	0,09	0,00	0,32
Valor unitário	y	0,66	0,32	0,58	0,32	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

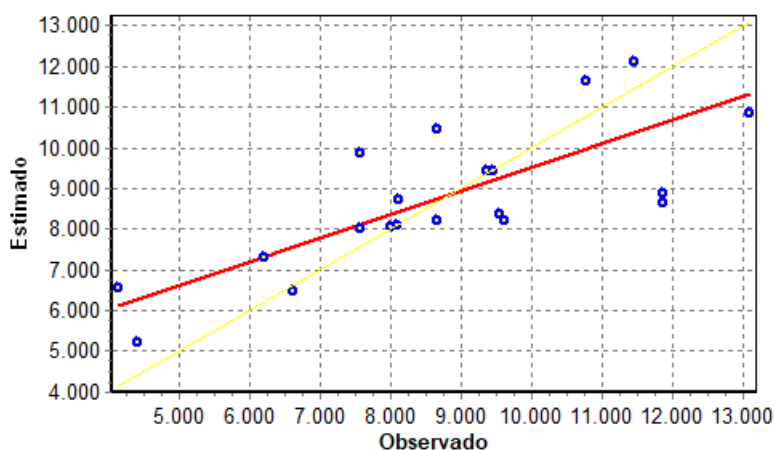
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	11.875,00	8.630,14	3.244,86	27,3251%	1,902594	0,18896100
2	9.559,75	8.350,11	1.209,64	12,6535%	0,709264	0,10044600
3	4.145,38	6.549,01	-2.403,63	-57,9832%	-1,409344	0,15836400
4	6.632,65	6.477,66	154,99	2,3367%	0,090874	0,00081000
5	9.609,38	8.219,19	1.390,19	14,4670%	0,815126	0,03175800
6	4.428,57	5.201,55	-772,98	-17,4545%	-0,453232	0,04157400
7	8.671,88	10.448,55	-1.776,67	-20,4878%	-1,041737	0,06891200
8	11.458,33	12.121,78	-663,45	-5,7901%	-0,389010	0,01791500
9	8.112,24	8.707,03	-594,79	-7,3320%	-0,348750	0,01254800
10	7.580,36	8.004,60	-424,24	-5,5966%	-0,248749	0,00675000
11	9.375,00	9.412,58	-37,58	-0,4009%	-0,022038	0,00003600
12	13.095,24	10.848,55	2.246,69	17,1566%	1,317328	0,27019700
13	8.018,02	8.030,44	-12,42	-0,1549%	-0,007283	0,00000600
14	8.671,88	8.219,19	452,69	5,2202%	0,265432	0,00336800
15	9.453,13	9.412,58	40,55	0,4289%	0,023773	0,00004200
16	8.108,11	8.069,38	38,73	0,4776%	0,022708	0,00004000
17	6.216,22	7.287,13	-1.070,91	-17,2277%	-0,627920	0,02236800
18	7.575,76	9.867,31	-2.291,55	-30,2485%	-1,343632	0,05937900
19	10.781,25	11.641,95	-860,70	-7,9833%	-0,504664	0,01619700
20	10.781,25	11.641,95	-860,70	-7,9833%	-0,504664	0,01619700
21	11.860,14	8.868,84	2.991,30	25,2215%	1,753923	0,13986800

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

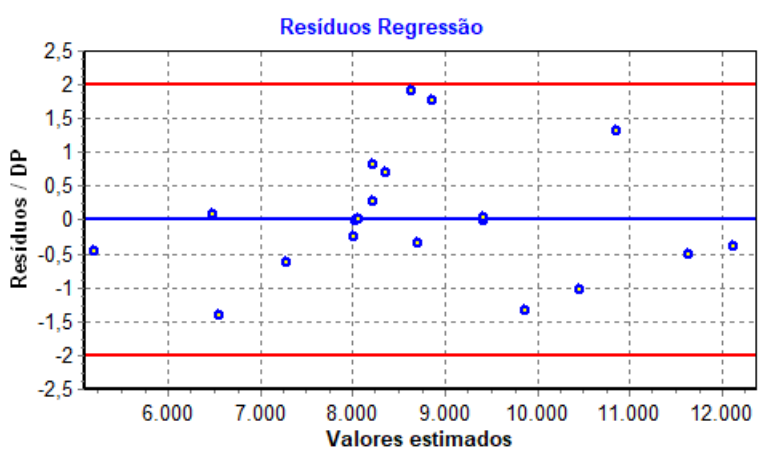
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	
4	Extrapolação	Não admitida	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 amostral, para a referida variável	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 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%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

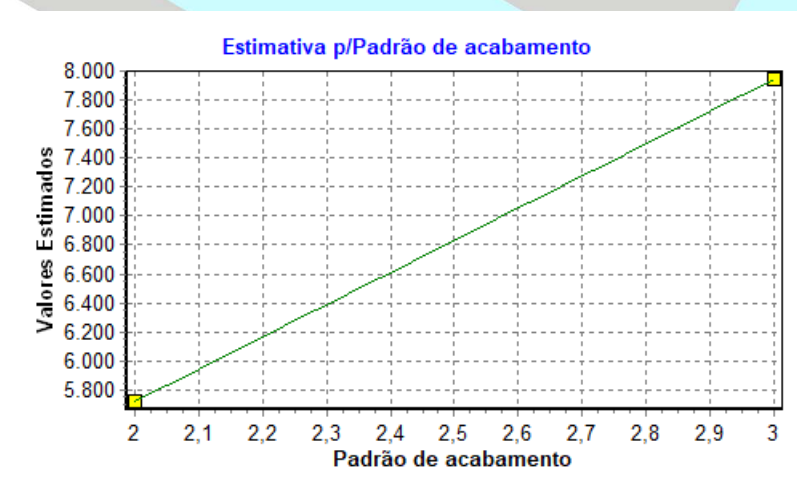
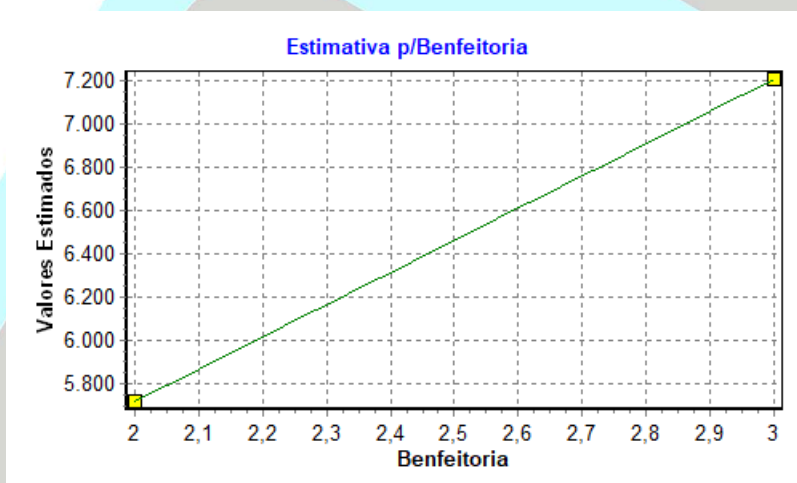
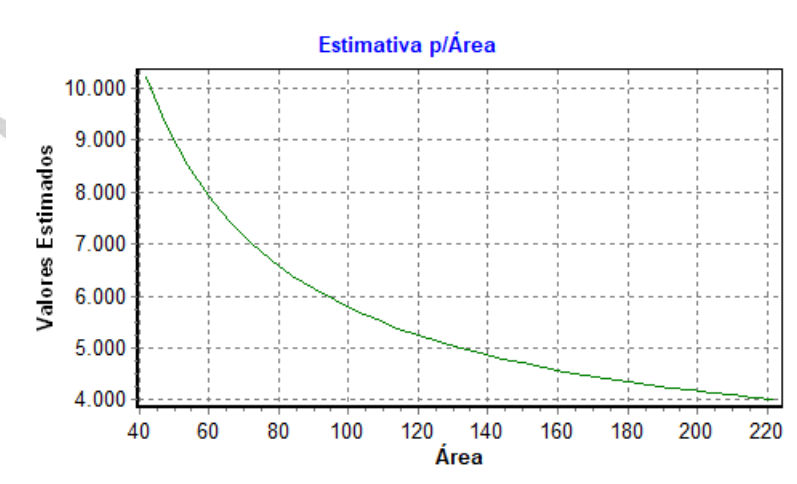
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

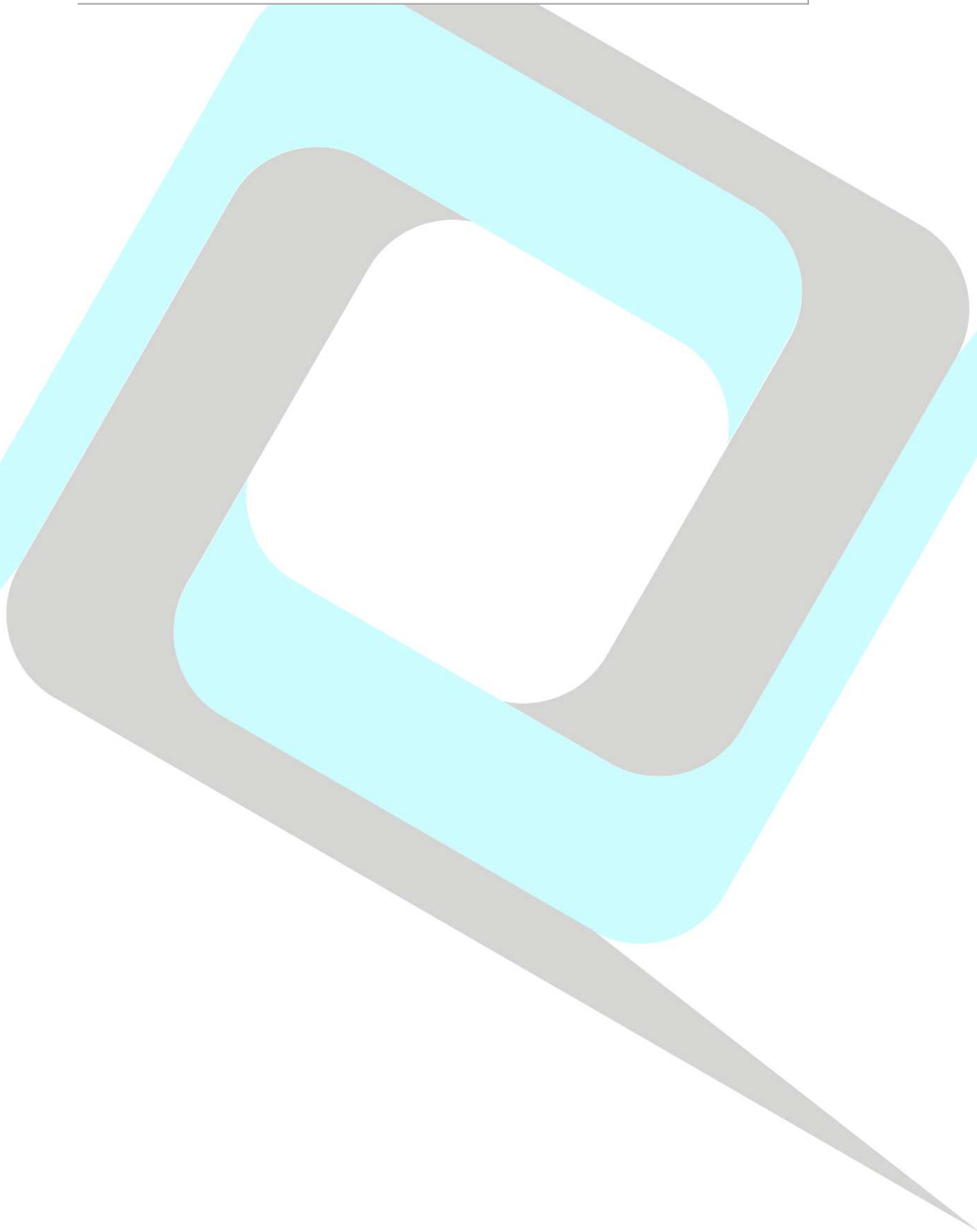
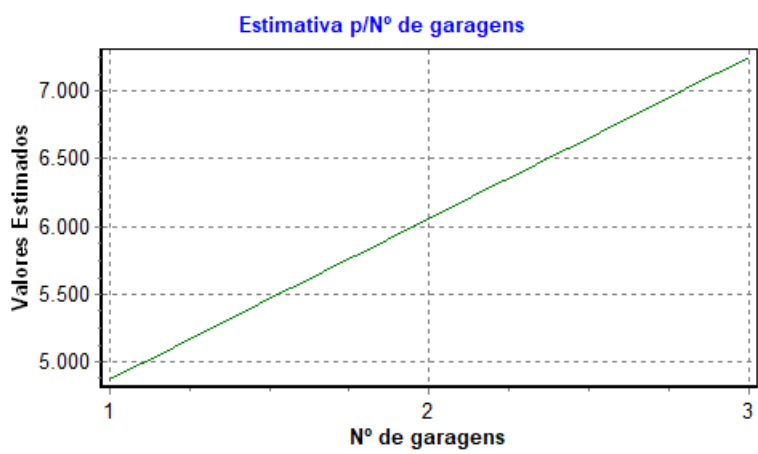


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Anunciante	Contato	Endereço
1	LOFT	11 4020-2208	Av Francisco Petuco, 190 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
2	LOFT	11 4020-2208	Av Francisco Petuco, 190 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
3	DHI Imóveis	(51) 99366-9952	Av Francisco Petuco - Boa Vista - Porto Alegre - RS
4	Doorz Serviços Imobiliários	(11) 91146-5011	Avenida Francisco Petuco, 380 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
5	Exclusive Imóveis	(51) 99242-1288	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
6	Clóvis Passos	(51) 99943-0524	Avenida Francisco Petuco, 140 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
7	Auxiliadora - Boa Vista	(51) 3207-4747	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
8	Auxiliadora Predial - João Wallig	(51) 3337-0303	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
9	Auxiliadora - Boa Vista	(51) 3207-4747	Avenida Francisco Petuco, 340 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
10	Kotel	(51) 99176-9383	Avenida Francisco Petuco, 140 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
11	Foxter Cia Imobiliária	(51) 3083-7777	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
12	Auxiliadora Predial Agência	(51) 98552-8241	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
13	CP Imóveis	(51) 3344-3377	Avenida Francisco Petuco, S/N - Boa Vista - Porto Alegre - RS
14	Foxter Cia Imobiliária	(51) 3083-7777	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
15	Libertas Imobiliária	(51) 3022-0200	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
16	Cristian Mandicaju	(51) 98244-7028	Avenida Francisco Petuco, 140 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
17	Spin Imóveis	(51) 99210-8514	Avenida Francisco Petuco, 140 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
18	Foxter Cia Imobiliária	(51) 3083-7777	Avenida Francisco Petuco, 340 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
19	Crédito Real Elo8	(51) 3022-4848	Avenida Francisco Petuco, 175 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
20	Crédito Real CYJ	(51) 99190-5121	Avenida Francisco Petuco, 175 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
21	Auxiliadora Predial Agência	(51) 98552-8241	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Padrão de acabamento	Nº de garagens	Valor unitário
1		160,00	3	3	2	11.875,00
2		159,00	2	3	3	9.559,75
3		149,00	3	2	2	4.145,38
4		98,00	3	2	1	6.632,65
5		64,00	3	2	1	9.609,38
6		140,00	2	2	2	4.428,57
7		64,00	3	3	1	8.671,88
8		48,00	3	3	1	11.458,33
9		98,00	3	3	1	8.112,24

10		112,00	2	3	2	7.580,36
11		64,00	3	2	2	9.375,00
12		42,00	3	2	1	13.095,24
13		111,00	2	3	2	8.018,02
14		64,00	3	2	1	8.671,88
15		64,00	3	2	2	9.453,13
16		222,00	3	3	2	8.108,11
17		111,00	3	2	2	6.216,22
18		99,00	3	3	2	7.575,76
19		64,00	3	3	2	10.781,25
20		64,00	3	3	2	10.781,25
21		143,00	3	3	2	11.860,14

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	7.685,39	11,07%	
Valor Médio	8.641,75	-	III
Valor Máximo	9.598,12	11,07%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Endereço		-
Área	159,08	Não
Benfeitoria	3,00	Não
Padrão de acabamento	3,00	Não
Nº de garagens	2,00	Não

12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181


CPF: 311.676.028-46

THIAGO
MACEDO:31167
602846

THIAGO
MACEDO:31167602846
2023.11.16 15:34:06
-03'00'

São Paulo, 16 novembro de 2023.

11. MATRÍCULA

100564 MATRÍCULA	 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª ZONA — P. ALEGRE Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	LIVRO N.º 2	Matrícula	FLS.	MATRÍCULA
				1	100564
PORTO ALEGRE, 20 de março		de 1.9 96			

BAIRRO: BOA VISTA QUARTEIRÃO 14

IMÓVEL: O apartamento nº102, do Edifício Maison Teneree, sob nº190 da Avenida Francisco Petuco, localizado no 3º pavimento, de fundos, à Avenida Francisco Petuco, à esquerda de quem olhar da avenida o edifício, com a área real total de 249,610962m², sendo 159,08m² de área real privativa, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,022937 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno. CUSTO:Cr\$364.663.880,96 (moeda em 28.08.1992). Foi apresentada a CND do INSS nº839067. O terreno com a área de 2.186,46m², medindo 48,02 metros de frente, para o alinhamento da Avenida Francisco Petuco, ao sudoeste, por 48,19m de extensão da frente aos fundos, por um lado, ao noroeste, onde divide com imóvel que é ou foi de Lauro Furlan; 42,50m pelo outro lado, ao sudeste, onde entesta com área pública, de propriedade da Prefeitura Municipal de Porto Alegre; e tendo nos fundos, ao nordeste a extensão de 48,48m onde divide com imóvel que é ou foi de Timóteo José dos Santos. Distante por sua divisão noroeste, 154,00m da esquina formada com a Avenida Plínio Brasil Milano. TÍTULO AQUISITIVO registrado na matrícula 20023 em data de 15.05.1990 e atualmente na matrícula 92002, ambas desta Zona. PROPRIETÁRIA: Edel - Empresa de Engenharia S/A., CGC 92.854.900/0001-14, com sede nesta Capital. CUSTAS: 0,50-URE. Dat. 02. A Oficial Ajudante: *[Assinatura]*

Av.1.100564.Porto Alegre,20.03.1996.Por contrato particular de 25.10.1993, registrado sob nº81 na matrícula 92002 em data de 27.01.1994, foi a fração ideal de 0,022937 que corresponderá ao apartamento 102, do Edifício Maison Teneree, a ser construído, hipotecada para o Banco Bradesco S/A, com sede em Osasco, SP, CGC número 60.746.948/0001-12, para garantia de um empréstimo no valor de CR\$349.878.000,00, pelo prazo de 60 meses, aos juros de 16,67% ao ano, com mais 112 frações ideais. CUSTAS: 1,00-URE. Dat. 02. A Oficial Ajudante: *[Assinatura]*

Av.2.100564.Porto Alegre,20.03.1996.Esta matrícula é aberta a requerimento da proprietária, datado de 16.01.1996, protocolado sob nº331369 em data de 23 de fevereiro de 1996, com retorno em 07.03.1996, instruído com provas hábeis, fundamentado no Provimento 4/92 da Corregedoria Geral da Justiça. CUSTAS: 1,00-URE. Dat. 02. A Oficial Ajudante: *[Assinatura]*

Av.3.100564.Porto Alegre,23.05.1997.Conforme mandado datado de 26.04.1997, do Exmo. Sr. Dr. Antonio C A Nascimento e Silva, Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos, extraído dos autos do processo nº01196561326, protocolado sob nº345650 em data de 06.05.1997, foi celebrada a convenção de condomínio do Edifício Maison Teneree, a qual foi registrada sob número 4699 no livro auxiliar número 03. CUSTAS: 1,00-URE. Dat. 02. A Registradora Substituta: *[Assinatura]*

Av.4.100564.Porto Alegre,10.10.1997.Por contrato particular de ratificação, da

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: *** 150.460-** DATA: 26/09/2023 19:00:44 - VALOR: R\$ 24,55



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA — P. ALEGRE


ONR


Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Visualização de Matrícula

FLS. MATRÍCULA
1v 100564

tado de 25.11.1996, protocolado sob número 353905, em data de 30.09.1997, a dívida objeto da averbação número 01, foi atualizada para R\$3.590.223,99 e será paga conforme as condições previstas no referido instrumento, ficando uma via do mesmo arquivada nesta data. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições do referido contrato. CUSTAS: 1,00-URE. Dat. 03. A Registradora Substituta: 

Av.5.100564. Porto Alegre, 22.02.2007. De acordo com ofício nº 285/2007-I-RFA, datado de 24.01.2007, da Exma. Sra. Dra. Deise Fajardo Nogueira Jacot, Juíza de Direito da 15ª Vara Cível da Comarca de São Paulo - SP, extraído dos autos do processo nº 000.00.563386-0 (369), protocolado sob número 511719, em data de 09.02.2007, foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos: 1,00-URE = R\$17,24, nesta data. Dat. 7/1. Escrevente Autorizado: 

R.6.100564. Porto Alegre, 17.09.2010. De acordo com mandado datado de 18.08.2010, do Exmo. Sr. Dr. Regis de Oliveira Montenegro Barbosa, Juiz de Direito da 18ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, protocolado sob número 580202, em data de 13.09.2010, extraído dos autos do processo número 001/1.06.0247053-0 (CNJ 2470531-43.2006.8.21.0001), foi o imóvel penhorado pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BOULEVARD TENEREE, CNPJ nº 02.418.419/0001-93, situado nesta Capital, na ação movida contra VERÔNICA NUNES BORDASCH, brasileira, GPF nº 471.443.430-68, empresária, domiciliada nesta Capital. Valor da ação: R\$86.199,64, juntamente com os imóveis das matrículas **100668** e **100669**. Dat. 6/1. Emolumentos: R\$167,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,60. SELO - SDFNR: 0472.06.0800007.16315 R\$4,00; 0472.01.1000005.34583 R\$0,20.

Registrador Substituto: 

Av.7.100564. Porto Alegre, 17.01.2012. A presente averbação é para noticiar a existência de penhora, nos termos do Provimento nº 32/06 - Art.396 da CGJ, devolvida para complementação de diligências oriunda do Processo nº 001/1.05.0061352-8 (CNJ 0613521-28.2005.8.21.0001), da 1ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, protocolada sob número 608405, em data de 10.01.2012. Dat. 47/1.

Emolumentos: R\$22,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,90.

SELO - SDFNR: 0472.03.1100003.48576 R\$0,50; 0472.01.1100009.47616 R\$0,25.

Registrador Substituto: 

CONTINUA NA FICHA Nº 2

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 26/09/2023 19:00:44 - VALOR: R\$ 24,55

100564
MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 01 de fevereiro de 2012

FLS.
2MATRÍCULA
100564

R.8.100564. Porto Alegre, 01.02.2012. Por certidão passada em 20.12/2011, na 1ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, protocolada sob número 608405, em data de 10.01.2012, com retorno em 27.01.2012, extraída dos autos do processo nº 001/1.05.0061352-8, (CNJ.:0613521-28.2005.8.21.0001) **foram os direitos relativos ao contrato particular de promessa de compra e venda, firmado entre a proprietária e FELIPE BORDASCH, CPF nº 482.113.540-04, e sua mulher VERONICA NUNES BORDASCH, CPF nº 471.443.430-68, penhorados por MASSA FALIDA DE C L A COMPANHIA LATINO AMERICA DE ENGENHARIA S A, CNPJ: 92.854.900.0001/14, por determinação do Exmo. Sr. Dr. Juliano da Costa Stumpf, Juiz de Direito/Pretor, na ação movida contra os promitentes compradores e outros. Valor da ação: R\$83.959,98. Juntamente com os imóveis das matrículas 100668 e 100669. Dat.17/1.**

Emolumentos: R\$187,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,90.

SELO - SDFNR: 0472.06.0800007.37544 R\$4,85; 0472.01.1100009.72557 R\$0,25

Registrador Substituto:

Av.9.100564. Porto Alegre, 20.06.2012. A presente averbação é para noticiar a **existência de penhora**, nos termos do Provimento nº 32/06 - Art.396 da CGJ, devolvida para complementação de diligências oriunda do Processo nº 0005500-62.2006.5.04.0014, da 14ª Vara do Trabalho desta Capital, protocolada sob número 617002, em data de 14.06.2012. Dat.2/1.

Emolumentos: R\$22,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,90.

SELO - SDFNR: 0472.03.1100003.63559 R\$0,50; 0472.01.1200002.43421 R\$0,25

Registrador Substituto:

R.10.100564. Porto Alegre, 18.07.2012. De acordo com ofício nº 214/2012 datado de 12.06.2012, da Exma. Sra. Dra. Sonia Maria Fraga da Silva, Juíza da 14ª Vara do Trabalho desta Capital, protocolado sob nº 617002, em data de 14.06.2012, com retorno em 12.07.2012, complementado por outro nº 262/2012, datado de 09.07.2012, da mesma Vara, protocolado sob nº 618905, em data de 12.07.2012, extraídos dos autos do processo nº 0005500-62.2006.5.04.0014, **foram os direitos e ações** relativos ao imóvel, desta matrícula, pertencentes a VERONICA NUNES BORDASCH, brasileira, CPF nº 471.443.430-68, comerciante, casada, domiciliada nesta Capital, **penhorados por VERANI MARIA ALFEN RODRIGUES, brasileira, cozinheira, divorciada, domiciliada na cidade de Alvorada/RS, na ação movida contra VERONICA NUNES BORDASCH,**

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 26/09/2023 19:00:44 - VALOR: R\$ 24,55



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - R. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Visualização de Matrícula

FLS.	MATRÍCULA
27	100564

já qualificada e SANTA MÔNICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VESTUÁRIO LTDA., CNPJ nº 94.665.403/0001-01, com sede nesta Capital. Valor da dívida R\$87.613,28, atualizada até 09.07.2012, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 100668 e 100669. Dat. 1/1.

Emolumentos: R\$187,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,90.

SELO - SDFNR: 0472.06.0800007.42539 R\$4,85; 0472.01.1200002.81473 R\$0,25.

Registrador Substituto:

AV-11/100.564(AV-onze/cem mil e quinhentos e sessenta e quatro), em 23 de setembro de 2021.

INDISPONIBILIDADE DE BENS: Conforme ordem recebida através da página eletrônica da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB - provimento nº 39/2014-CGJ, foi determinada a seguinte indisponibilidade: Número do Protocolo 202109.1510.01818054-IA-990; Número do Processo 27206008219975090652; Nome do Processo ATORD; Data de Cadastramento 15/09/2021 às 10:24:31; Emissor da Ordem DARCI DA SILVA VIEIRA PR - 18ª VARA DO TRABALHO DE CURITIBA; Aprovado por DARCI DA SILVA VIEIRA PR - 18ª VARA DO TRABALHO DE CURITIBA; CNPJ: 92.854.900/0001-14 C.L.A COMPANHIA LATINO AMERICA DE ENGENHARIA (C.L.A); CPF: 029.279.340-53 RUY FRANCA NETO; CPF: 000.445.200-34 HELIO DA CONCEICAO FERNANDES COSTA; CPF: 097.050.070-04 DEONISIO BENELLI.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 811.272, em 21.09.2021.

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

EMOLUMENTOS - R\$ 39,30. -PEPO- Selo de Fiscalização 0472-00.2100001.48018 - MS

NÃO REALIZAR CONSULTA
NÃO REALIZAR CERTIDÃO

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



CONTINUA A FICHA Nº

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 26/09/2023 19:00:44 - VALOR: R\$ 24,55

13. LINKS

1. https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-francisco-petuco-boa-vista-porto-alegre-4-quartos-160m2/8b0qe6?utm_source=123i&utm_medium=agenda-visita-condominio&utm_campaign=card-carrossel-venda
2. https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-francisco-petuco-boa-vista-porto-alegre-4-quartos-159m2/5ztaze?utm_source=123i&utm_medium=agenda-visita-condominio&utm_campaign=card-carrossel-venda
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-149m2-venda-RS617662-id-78518534/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-98m2-venda-RS650000-id-2668407280/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS615000-id-2642968555/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-140m2-venda-RS620000-id-2667645641/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS555000-id-2632675777/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-48m2-venda-RS550000-id-2652869172/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-98m2-venda-RS795000-id-2653944080/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-112m2-venda-RS849000-id-2661679183/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS600000-id-2641643686/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-42m2-venda-RS550000-id-2668894000/>
13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-111m2-venda-RS890000-id-2578524841/>
14. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS555000-id-2641643954/>
15. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS605000-id-2654471161/>
16. <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-222m2-venda-RS1800000-id-2611485310/>
17. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-111m2-venda-RS690000-id-2599707977/>
18. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-99m2-venda-RS750000-id-2655743955/>
19. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS690000-id-2540613200/>
20. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS690000-id-2658574566/>
21. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-boa-vista-143m2-RS1696000/id-17793478/>



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: NOVEMBRO – 2023

**ELABORADO PELA EMPRESA RIMADI ENGENHARIA EIRELI
CNPJ: 10.172.554/0010-20**

www.rimadi.com.br
contato@rimadi.com.br

11 2774-3060

**PERITO ENG CIVIL THIAGO MACEDO
CREA-SP 5070319137
IBAPE-SP 2181**

11 95230-3070

São Paulo – SP
2023

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

C.L.A - COMPANHIA LATINO AMÉRICA DE ENGENHARIA - MASSA FALIDA

MATRÍCULA 100.668 – LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PORTO ALEGRE - RS

PROCESSO 0563386-41.2000.8.26.001

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(CINQUENTA E DOIS MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: NOVEMBRO DE 2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Avenida Francisco Petuco, Nº 190, Estacionamento 68
Bairro Boa Vista
Porto Alegre - RS
CEP: 90520-620

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	1
2. FUNDALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	1
6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO	2
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	2
8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	3
9. VARIÁVEIS DO MODELO	3
9.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES:.....	3
9.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES.....	3
10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	3
11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	13
11. MATRÍCULA	14
13. LINKS.....	18

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

2. FUNDALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em Ação de falência da empresa **C.L.A - Companhia Latino América de Engenharia - Massa Falida de CNPJ 92.854.900/0001-14**, referente ao processo: **0563386-41.2000.8.26.001 da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais**.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar características mercadológicas dos mesmos.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados.

O trabalho apresentado, e os seus resultados, são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O estacionamento está localizado no condomínio Maison Tenere que é um empreendimento localizado no bairro Boa Vista em Porto Alegre que oferece uma infraestrutura completa de lazer para seus moradores. O condomínio conta com piscina adulto e infantil, playground, salão de festas, academia, sala de jogos, portaria 24 horas e zeladoria.

O empreendimento está localizado próximo à Avenida Plínio Brasil Milano e à Avenida Nilo Peçanha. Além disso, o condomínio está próximo ao Shopping Center Iguatemi e ao Country Clube.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Porto Alegre é a capital do Rio Grande do Sul. A cidade foi fundada por imigrantes açorianos, que se instalaram no extremo sul da costa brasileira em busca de melhores condições de vida. A capital gaúcha recebeu ainda muitos imigrantes, sobretudo, de origem europeia.

Na atualidade, a cidade conta com quase 1,5 milhão de habitantes e possui uma das infraestruturas urbanas mais modernas entre as capitais brasileiras. A atividade econômica está centrada no setor terciário, e a estrutura governamental é organizada por meio da divisão de Três Poderes. Porto Alegre possui uma geografia diversa, formada por belas paisagens naturais, como o lago Guaíba. O município possui uma efervescente cena cultural, fortemente influenciada pelos grupos populacionais que contribuíram para a construção da cidade.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Boa Vista é um bairro nobre da Zona Norte da capital gaúcha, Porto Alegre. Nele se encontram ótimas escolas, faculdade, lindas casas em condomínios e apartamentos de luxo. Esse bairro é um destaque por sua infraestrutura, serviços oferecidos, diversas opções de lazer e excelente localização, além de uma grande área verde.

O bairro está localizado na Zona Norte da cidade, na chamada Região Geral de Planejamento 2 (RGP2), uma das oito de Porto Alegre em que cada área reúne um grupo de bairros que possuem afinidades entre si. Grande parte do comércio se concentra na rua principal, a Anita Garibaldi, que vem desde o bairro Mont'Serrat, atravessa o Boa Vista e termina em Passo d'Areia. Esta é uma rua bem movimentada onde existem bares, restaurantes, lojas e outros serviços.

Essa é uma região nobre da cidade e conta com um dos clubes mais tradicionais da capital gaúcha: o Country Club. O bairro concentra empreendimentos de alto padrão, casas, condomínios e apartamentos luxuosos, assim como parques, praças, shoppings, lojas charmosas e instituições renomadas que também são ótimos pontos de destaque.

O transporte é tranquilo para passagens de carros evitando horários de picos nas avenidas principais. A distância para o Aeroporto Internacional Salgado Filho é de cerca de 14 minutos e para o Shopping Iguatemi são 5 minutos. Ou seja, a localização é excelente, uma das muitas partes positivas deste bairro.

O Boa Vista é um dos bairros mais seguros de Porto Alegre, pois conta com ruas iluminadas, patrulhas constantes, policiamento de bicicletas e reforço de segurança perto de escolas e parques.

Alguns moradores o definem como uma mistura de um local tranquilo, contemporâneo e urbano e que tem uma boa infraestrutura tanto para adultos quanto para crianças e adolescentes, com fácil acesso a outros lugares e serviços.

8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

9. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis:

9.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES:

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;
- Exploração comercial: variável qualitativa, dicotômica, sendo: 1 = não e; 2 = sim.

OBS: Pela falta de ofertas com características do objeto avaliando, excepcionalmente neste caso, foi utilizado somente duas variáveis independentes e expandido a busca para além da cidade, se limitando ao estado do Espírito Santo.

9.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

A variável **dependente** é o valor em R\$/m² de área total.

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel

- Área: 12,00 m²;

- Benfeitoria: 3 = ótimo;
- Padrão de acabamento: 3 = ótimo
- Vagas de garagem: 2

Como o imóvel trata-se de uma vaga de garagem, foi aplicado um fator de equivalência referente ao valor do m² unitário de 0,50. Logo, o valor considerado equivale à metade do encontrado para a área privativa do imóvel tipo.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) e o VALOR TOTAL

Valores	Unitário	Total
Mínimo	R\$7.685,39	R\$46.112,34
Médio	R\$8.641,75	R\$51.850,50
Máximo	R\$9.598,12	R\$57.588,72

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$52.000,00 (cinquenta e dois mil reais)**.

11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	C.L.A - EMPRESA
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de novembro de 2023
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Endereço	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim

Benfeitoria	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo	Sim
Nº de garagens	Numérica	Quantitativa	Em quantidade	Sim
Valor unitário	Numérica	Quantitativa	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	42,00	222,00	180,00	101,90
Benfeitoria	2,00	3,00	1,00	2,81
Padrão de acabamento	2,00	3,00	1,00	2,57
Nº de garagens	1,00	3,00	2,00	1,71
Valor unitário	4.145,38	13.095,24	8.949,86	8.857,60

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7616499 / 0,7616499
Coeficiente de determinação:	0,5801106
Fisher - Snedecor:	5,53
Significância do modelo (%):	0,55

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	64297715,859	4	16074428,965	5,526
Não Explicada	46539273,714	16	2908704,607	
Total	110836989,573	20		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $-6910,801327 + 321259,8923 / \text{Área} + 1486,058145 * \text{Benfeitoria} + 2229,366265 * \text{Padrão de acabamento} + 1193,396677 * \text{Nº de garagens}$
--

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	3,50	0,30
Benfeitoria	x	1,36	19,17
Padrão de acabamento	x	2,85	1,16
Nº de garagens	x	1,33	20,26
Valor unitário	y	-1,50	15,29

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,38	-0,24	-0,59	0,53
Benfeitoria	x2	0,38	0,00	-0,18	-0,47	0,31
Padrão de acabamento	x3	-0,24	-0,18	0,00	0,25	0,34
Nº de garagens	x4	-0,59	-0,47	0,25	0,00	-0,13
Valor unitário	y	0,53	0,31	0,34	-0,13	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,11	0,45	0,55	0,66
Benfeitoria	x2	0,11	0,00	0,23	0,39	0,32
Padrão de acabamento	x3	0,45	0,23	0,00	0,09	0,58
Nº de garagens	x4	0,55	0,39	0,09	0,00	0,32
Valor unitário	y	0,66	0,32	0,58	0,32	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	11.875,00	8.630,14	3.244,86	27,3251%	1,902594	0,18896100
2	9.559,75	8.350,11	1.209,64	12,6535%	0,709264	0,10044600
3	4.145,38	6.549,01	-2.403,63	-57,9832%	-1,409344	0,15836400
4	6.632,65	6.477,66	154,99	2,3367%	0,090874	0,00081000
5	9.609,38	8.219,19	1.390,19	14,4670%	0,815126	0,03175800
6	4.428,57	5.201,55	-772,98	-17,4545%	-0,453232	0,04157400
7	8.671,88	10.448,55	-1.776,67	-20,4878%	-1,041737	0,06891200
8	11.458,33	12.121,78	-663,45	-5,7901%	-0,389010	0,01791500
9	8.112,24	8.707,03	-594,79	-7,3320%	-0,348750	0,01254800
10	7.580,36	8.004,60	-424,24	-5,5966%	-0,248749	0,00675000
11	9.375,00	9.412,58	-37,58	-0,4009%	-0,022038	0,00003600
12	13.095,24	10.848,55	2.246,69	17,1566%	1,317328	0,27019700
13	8.018,02	8.030,44	-12,42	-0,1549%	-0,007283	0,00000600

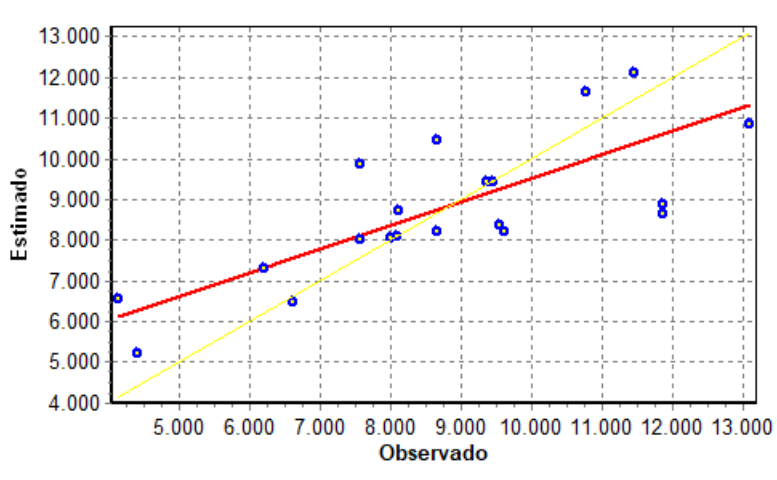
14	8.671,88	8.219,19	452,69	5,2202%	0,265432	0,00336800
15	9.453,13	9.412,58	40,55	0,4289%	0,023773	0,00004200
16	8.108,11	8.069,38	38,73	0,4776%	0,022708	0,00004000
17	6.216,22	7.287,13	-1.070,91	-17,2277%	-0,627920	0,02236800
18	7.575,76	9.867,31	-2.291,55	-30,2485%	-1,343632	0,05937900
19	10.781,25	11.641,95	-860,70	-7,9833%	-0,504664	0,01619700
20	10.781,25	11.641,95	-860,70	-7,9833%	-0,504664	0,01619700
21	11.860,14	8.868,84	2.991,30	25,2215%	1,753923	0,13986800

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

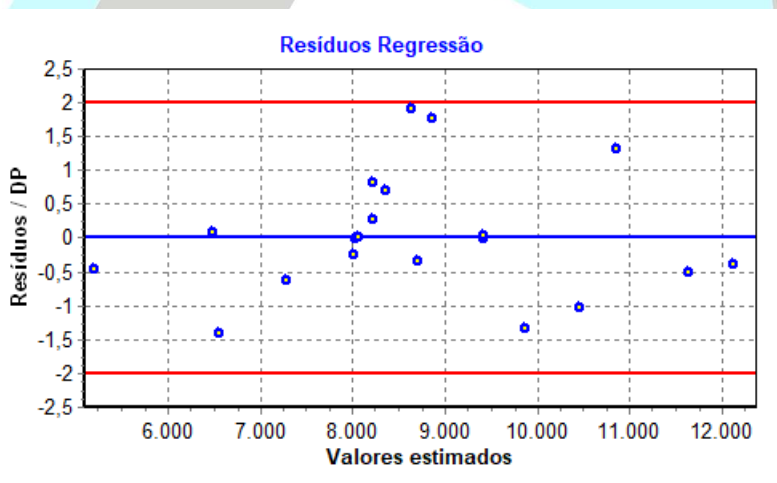
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	
4	Extrapolação	Não admitida	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 amostral, para a referida variável	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 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%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

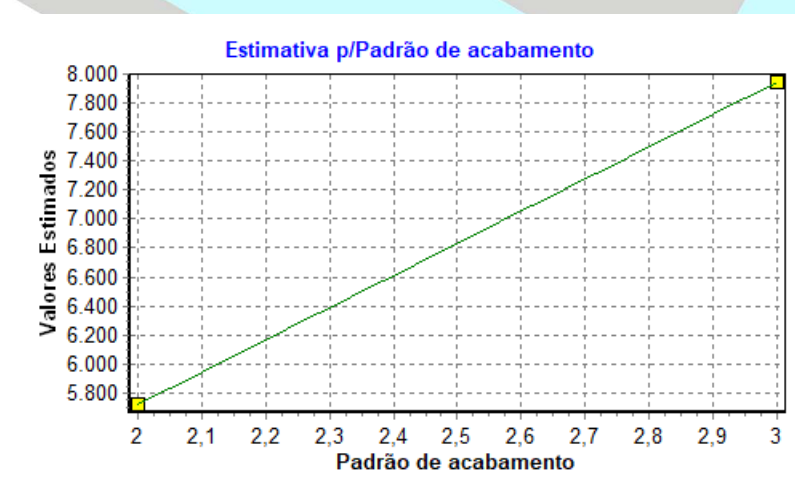
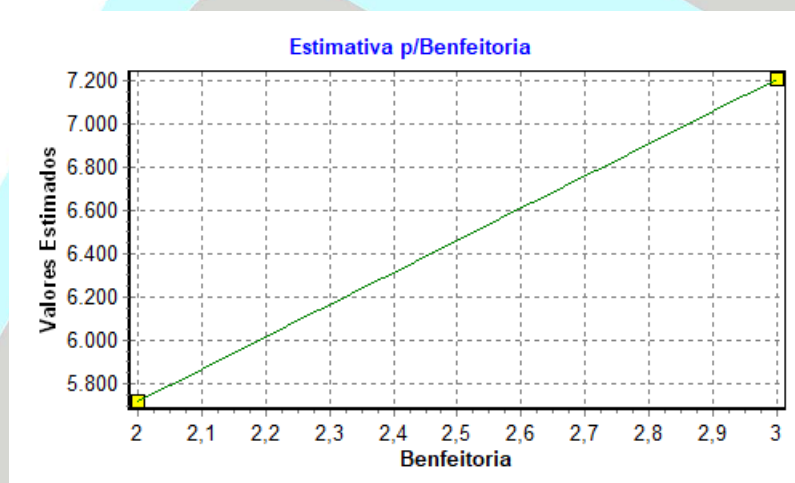
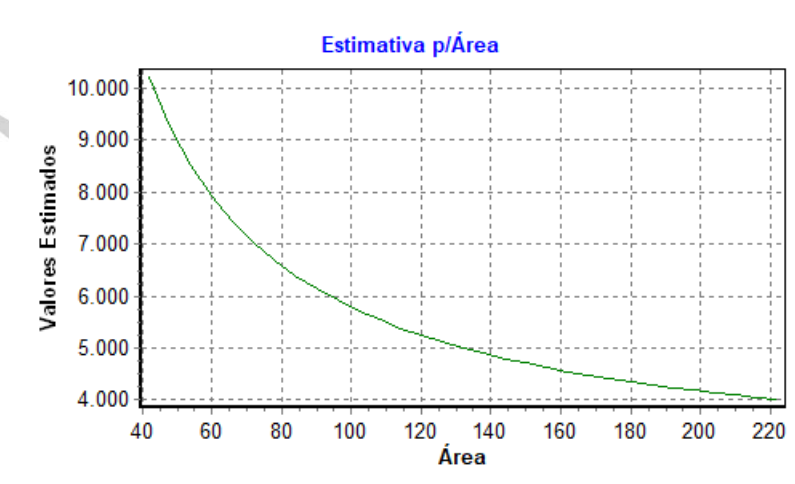
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

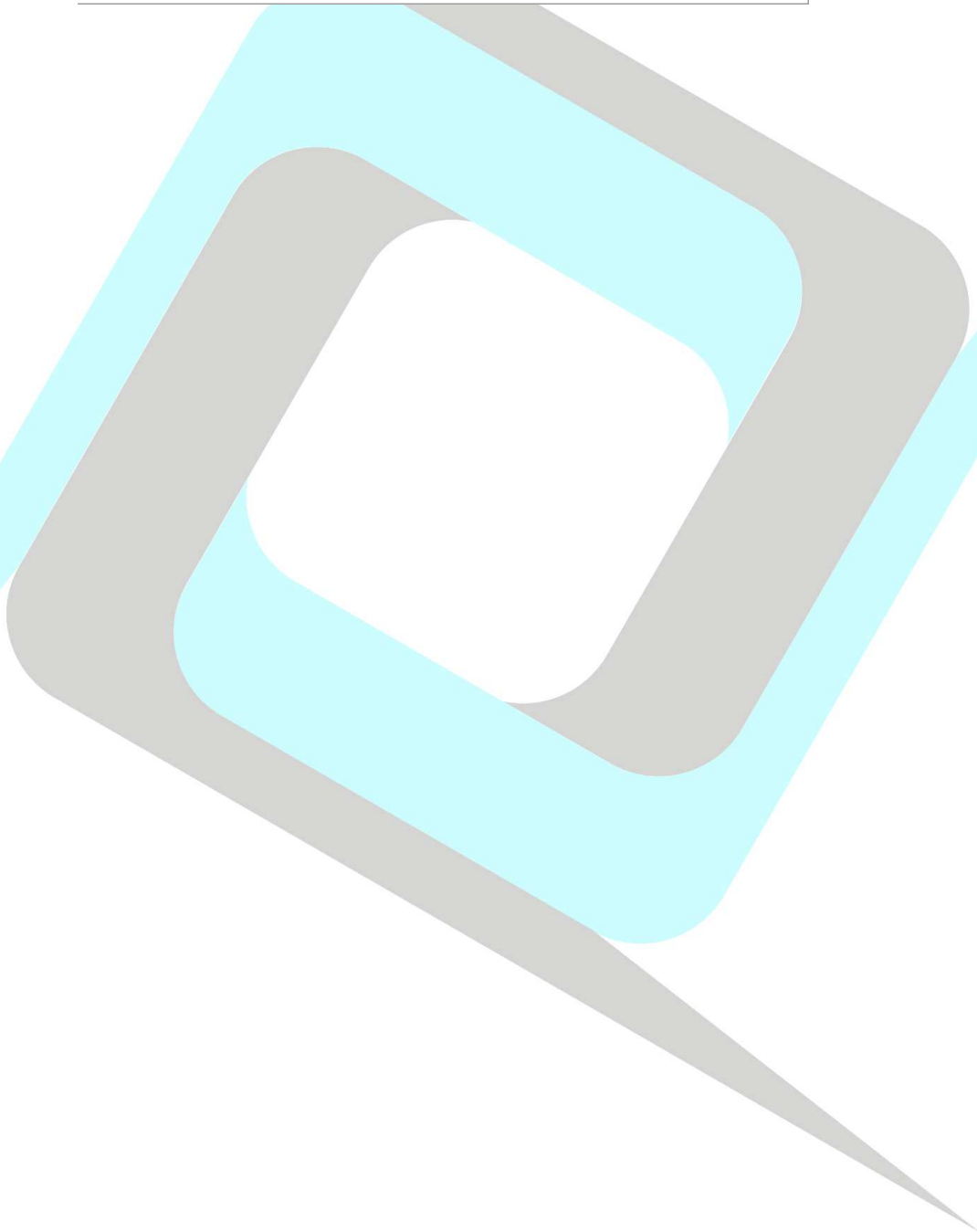
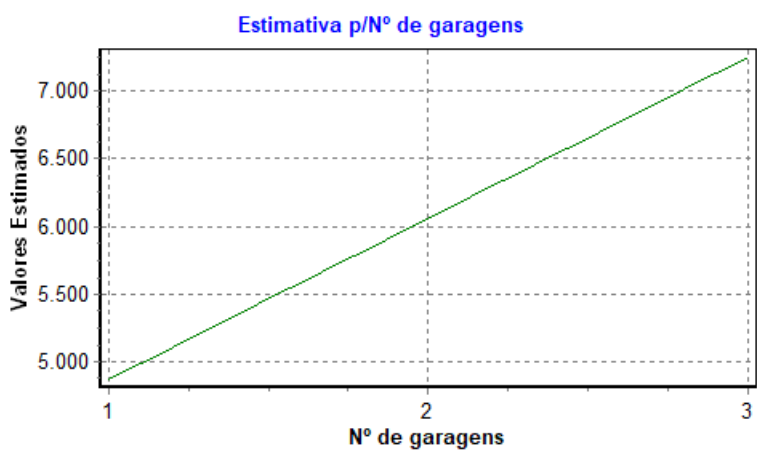


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Anunciante	Contato	Endereço
1	LOFT	11 4020-2208	Av Francisco Petuco, 190 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
2	LOFT	11 4020-2208	Av Francisco Petuco, 190 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
3	DHI Imóveis	(51) 99366-9952	Av Francisco Petuco - Boa Vista - Porto Alegre - RS
4	Doorz Serviços Imobiliários	(11) 91146-5011	Avenida Francisco Petuco, 380 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
5	Exclusive Imóveis	(51) 99242-1288	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
6	Clóvis Passos	(51) 99943-0524	Avenida Francisco Petuco, 140 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
7	Auxiliadora - Boa Vista	(51) 3207-4747	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
8	Auxiliadora Predial - João Wallig	(51) 3337-0303	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
9	Auxiliadora - Boa Vista	(51) 3207-4747	Avenida Francisco Petuco, 340 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
10	Kotel	(51) 99176-9383	Avenida Francisco Petuco, 140 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
11	Foxter Cia Imobiliária	(51) 3083-7777	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
12	Auxiliadora Predial Agência	(51) 98552-8241	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
13	CP Imóveis	(51) 3344-3377	Avenida Francisco Petuco, S/N - Boa Vista - Porto Alegre - RS
14	Foxter Cia Imobiliária	(51) 3083-7777	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
15	Libertas Imobiliária	(51) 3022-0200	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
16	Cristian Mandicaju	(51) 98244-7028	Avenida Francisco Petuco, 140 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
17	Spin Imóveis	(51) 99210-8514	Avenida Francisco Petuco, 140 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
18	Foxter Cia Imobiliária	(51) 3083-7777	Avenida Francisco Petuco, 340 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
19	Crédito Real Elo8	(51) 3022-4848	Avenida Francisco Petuco, 175 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
20	Crédito Real CYJ	(51) 99190-5121	Avenida Francisco Petuco, 175 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
21	Auxiliadora Predial Agência	(51) 98552-8241	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Padrão de acabamento	Nº de garagens	Valor unitário
1		160,00	3	3	2	11.875,00
2		159,00	2	3	3	9.559,75
3		149,00	3	2	2	4.145,38
4		98,00	3	2	1	6.632,65
5		64,00	3	2	1	9.609,38
6		140,00	2	2	2	4.428,57
7		64,00	3	3	1	8.671,88
8		48,00	3	3	1	11.458,33
9		98,00	3	3	1	8.112,24

10		112,00	2	3	2	7.580,36
11		64,00	3	2	2	9.375,00
12		42,00	3	2	1	13.095,24
13		111,00	2	3	2	8.018,02
14		64,00	3	2	1	8.671,88
15		64,00	3	2	2	9.453,13
16		222,00	3	3	2	8.108,11
17		111,00	3	2	2	6.216,22
18		99,00	3	3	2	7.575,76
19		64,00	3	3	2	10.781,25
20		64,00	3	3	2	10.781,25
21		143,00	3	3	2	11.860,14

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	7.685,39	11,07%	
Valor Médio	8.641,75	-	III
Valor Máximo	9.598,12	11,07%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Endereço		-
Área	12,00	Não
Benfeitoria	3,00	Não
Padrão de acabamento	3,00	Não
Nº de garagens	2,00	Não

12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181


CPF: 311.676.028-46

THIAGO
MACEDO:311676
02846

THIAGO
MACEDO:31167602846
2023.11.16 15:43:18
-03'00'

São Paulo, 16 novembro de 2023.

11. MATRÍCULA

100668 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª ZONA — P. ALEGRE		FLS. 1	MATRÍCULA 100668
		LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL de Matrícula			
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		PORTO ALEGRE, 20 de março		de 1.9 96	

BAIRRO: BOA VISTA QUARTEIRÃO 14

IMÓVEL: O espaço estacionamento nº68, do Edifício Maison Teneree, sob nº190 da Avenida Francisco Petuco, localizado no 2º pavimento, descoberto, sendo o 3º à esquerda do corredor de circulação à direita, com área real total de 17,129128 metros quadrados, sendo 12,00m2 de área real privativa, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001298 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno, com acesso pela rampa da esquerda, localizada no 2º pavimento, de quem da Avenida Francisco Petuco olhar a edificação. Foi apresentada a CND do INSS nº839067.CUSTO:Cr\$20.632.749,04 (moeda em 28.08.1992). O terreno com a área de 2.186,46m2, medindo 48,02m de frente, para o alinhamento da Avenida Francisco Petuco, ao sudoeste, por 48,19m de extensão da frente aos fundos, por um lado, ao noroeste, onde divide com imóvel que é ou foi de Lauro Furlan; 42,50m pelo outro lado, ao sudeste, onde entesta com área pública, de propriedade da Prefeitura Municipal de Porto Alegre; e tendo nos fundos, ao nordeste a extensão de 48,48m onde divide com imóvel que é ou foi de Timóteo José dos Santos. Distante por sua divisa noroeste, 154,00m da esquina formada com a Avenida Plínio Brasil Milano.TÍTULO AQUISITIVO registrado na matrícula 20023 em data de 15.05.1990 e atualmente na matrícula 92002, ambas desta Zona PROPRIETÁRIA:Edel - Empresa de Engenharia S/A., CGC 92.854.900/0001-14, com sede na Capital.CUSTAS:0,50-URE.Dat.02. A Oficial Ajudante: *Deed*

Av.1.100668.Porto Alegre,20.03.1996.Por contrato particular de 25.10.1993, registrado sob nº55 na matrícula 92002 em data de 27.01.1994, foi a fração ideal de 0,001298 que corresponderá ao espaço estacionamento nº68, do Edifício Maison Teneree, a ser construído, hipotecada para o Banco Bradesco S/A, com sede em Osasco, SP, CGC número 60.746.948/0001-12, para garantia de um empréstimo de CR\$349.878.000,00, pelo prazo de 60 meses, aos juros de 16,67% ao ano, com mais 112 frações ideais.CUSTAS:1,00-URE.Dat.02. A Oficial Ajudante: *Deed*

Av.2.100668.Porto Alegre,20.03.1996.Esta matrícula é aberta a requerimento da proprietária, datado de 16.01.1996, protocolado sob nº331369 em data de 23 de fevereiro de 1996, com retorno em 07.03.1996, instruído com provas hábeis, fundamentado no Provimento 4/92 da Corregedoria Geral da Justiça.CUSTAS:1,00-URE. Dat.02. A Oficial Ajudante: *Deed*

Av.3.100668.Porto Alegre,23.05.1997.Conforme mandado datado de 26.04.1997, do Exmo. Sr. Dr. Antonio C A Nascimento e Silva, Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos, extraído dos autos do processo nº01196561326, protocolado sob nº345650 em data de 06.05.1997, foi celebrada a convenção de condomínio do Edifício Maison Teneree, a qual foi registrada sob número 4699 no livro auxiliar número 03.CUSTAS:1,00-URE.Dat.02. A Registradora Substituta: *Deed*

Av.4.100668.Porto Alegre,10.10.1997.Por contrato particular de retificação, da

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: *** 150.460-** DATA: 26/09/2023 19:03:01 - VALOR: R\$ 24,55



ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Visualização de Matrícula

FLS.
1v

MATRÍCULA
100668

tado de 25.11.1996, protocolado sob número 353905, em data de 30.09.1997, e dívida objeto da averbação número 01, foi atualizada para R\$3.590.223,99 e será paga conforme as condições previstas no referido instrumento, ficando uma via do mesmo arquivada nesta data. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições do referido contrato. CUSTAS: 1,00-URE. Dat. 03. A Registradora Substituta:

Av.5.100668. Porto Alegre, 22.02.2007. De acordo com ofício nº 285/2007-1-RFA, datado de 24.01.2007, da Exma. Sra. Dra. Deise Fajardo Nogueira Jacot, Juíza de Direito da 15ª Vara Cível da Comarca de São Paulo - SP, extraído dos autos do processo nº 000.00.563386-0 (369), protocolado sob número 511719, em data de 09.02.2007, foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos: 1,00-URE = R\$17,24, nesta data. Dat. 7/1. Escrevente Autorizado:

R.6.100668. Porto Alegre, 17.09.2010. De acordo com mandado datado de 18.08.2010, do Exmo. Sr. Dr. Regis de Oliveira Montenegro Barbosa, Juiz de Direito da 18ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, protocolado sob número 580202, em data de 13.09.2010, extraído dos autos do processo número 001/1.06.0247053-0 (CNPJ 2470531-43.2006.8.21.0001), foi o imóvel penhorado pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BOULEVARD TENEREE CNPJ nº 02.418.419/0001-93, situado nesta Capital, na ação movida contra VERÔNICA NUNES BORDASCH, brasileira, CPF nº 471.443.430-68, empresária, domiciliada nesta Capital. Valor da ação: R\$86.199,64, juntamente com os imóveis das matrículas **100564** e **100669**. Dat. 6/1. Emolumentos: R\$167,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,60. SELO - SDFNR: 0472.06.0800007.16316 R\$4,00; 0472.01.1000005.34598 R\$0,20.

Registrador Substituto:


Av.7.100668. Porto Alegre, 17.01.2012. A presente averbação é para noticiar a existência de penhora, nos termos do Provimento nº 32/06 - Art.396 da CGJ, devolvida para complementação de diligências oriunda do Processo nº 001/1.05.0061352-8 (CNPJ 0613521-28.2005.8.21.0001), da 1ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, protocolada sob número 608405, em data de 10.01.2012. Dat. 47/1. Emolumentos: R\$22,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,90. SELO - SDFNR: 0472.03.1100003.48577 R\$0,50; 0472.01.1100009.47617 R\$0,25.

Registrador Substituto:

R.8.100668. Porto Alegre, 01.02.2012. Por certidão passada em 20.12.2011, na 1ª

CONTINUA NA FICHA Nº

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: *** 150.460-** DATA: 26/09/2023 19:03:01 - VALOR: R\$ 24,55

100668 MATRÍCULA	 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE do Sistema de Registro LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	Visualização de Matrícula FLS. _____ MATRÍCULA 100668
Porto Alegre, 01 de fevereiro de 2012		
<p>Vara Cível do Foro Central desta Capital, protocolada sob número 608405, em data de 10.01.2012, com retorno em 27.01.2012, extraída dos autos do processo nº 001/1.05.0061352-8, (CNJ.:0613521-28.2005.8.21.0001) foram os direitos relativos ao contrato particular de promessa de compra e venda, firmado entre a proprietária e FELIPE BORDASCH, CPF nº 482.113.540-04, e sua mulher VERONICA NUNES BORDASCH, CPF nº 471.443.430-68, penhorados por MASSA FALIDA DE C L A COMPANHIA LATINO AMERICA DE ENGENHARIA S A, CNPJ: 92.854.900.0001/14, por determinação do Exmo. Sr. Dr. Juliano da Costa Stumpf, Juiz de Direito/Pretor, na ação movida contra os promitentes compradores e outros. Valor da ação: R\$83.959,98. Juntamente com os imóveis das matrículas 100564 e 100669. Dat.17/1.</p> <p>Emolumentos: R\$187,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,90. SELO - SDFNR: 0472.06.0800007.37554 R\$4,85; 0472.01.1100009.73160 R\$0,25.</p> <p>Registrador Substituto: </p> <p>Av.9.100668. Porto Alegre, 20.06.2012. A presente averbação é para noticiar a existência de penhora, nos termos do Provimento nº 32/06 - Art.396 da CGJ, devolvida para complementação de diligências oriunda do Processo nº 0005500-62.2006.5.04.0014, da 14ª Vara do Trabalho desta Capital, protocolada sob número 617002, em data de 14.06.2012. Dat.2/1.</p> <p>Emolumentos: R\$22,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,90. SELO - SDFNR: 0472.03/1100003.63560 R\$0,50; 0472.01.1200002.43422 R\$0,25.</p> <p>Registrador Substituto: </p> <p>R.10.100668. Porto Alegre, 18.07.2012. De acordo com ofício nº 214/2012 datado de 12.06.2012, da Exma. Sra. Dra. Sonia Maria Fraga da Silva, Juíza da 14ª Vara do Trabalho desta Capital, protocolado sob nº 617002, em data de 14.06.2012, com retorno em 12.07.2012, complementado por outro nº 262/2012, datado de 09.07.2012, da mesma Vara, protocolado sob nº 618905, em data de 12.07.2012, extraídos dos autos do processo nº 0005500-62.2006.5.04.0014, foram os direitos e ações relativos ao imóvel, desta matrícula, pertencentes a VERONICA NUNES BORDASCH, brasileira, CPF nº 471.443.430-68, comerciante, casada, domiciliada nesta Capital, penhorados por VERANI MARIA ALFEN RODRIGUES, brasileira, cozinheira, divorciada, domiciliada na cidade de Alvorada/RS, na ação movida contra VERONICA NUNES BORDASCH,</p>		
CONTINUA NO VERSO		
SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 26/09/2023 19:03:01 - VALOR: R\$ 24,55		



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
 Livro N 2 - REGISTRO GERAL
 Visualização de Matrícula

FLS. 24
 MATRICULA 100668

já qualificada e SANTA MÔNICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VESTUÁRIO LTDA., CNPJ nº 94.665.403/0001-01, com sede nesta Capital. Valor da dívida: R\$87.613,28, atualizada até 09.07.2012, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 100564 e 100669. Dat. 1/1.

Emolumentos: R\$187,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,90.

SELO - SDFNR: 0472.06.0800007.42538 R\$4,85; 0472.01.1200002.81472 R\$0,25.

Registrador Substituto:

AV-11/100.668(AV-onze/cem mil e seiscentos e sessenta e oito), em 23 de setembro de 2021.

INDISPONIBILIDADE DE BENS: Conforme ordem recebida através da página eletrônica da Central de Disponibilidade de Bens - CNIB - provimento nº 39/2014-CGJ, foi determinada a seguinte indisponibilidade: Número do Protocolo 202109.1510.01818054-IA-990; Número do Processo 27206008219975090652; Nome do Processo ATORD; Data de Cadastramento 15/09/2021 às 10:24:31; Emissor da Ordem DARCI DA SILVA VIEIRA PR - 18ª VARA DO TRABALHO DE CURITIBA; Aprovado por DARCI DA SILVA VIEIRA PR - 18ª VARA DO TRABALHO DE CURITIBA; **CNPJ: 92.854.900/0001-14 C.L.A COMPANHIA LATINO AMERICA DE ENGENHARIA (C.L.A)**; CPF: 029.279.340-53 RUY FRANCA NETO; CPF: 000.445.200-34 HELIO DA CONCEICAO FERNANDES COSTA; CPF: 097.050.070-04 DEONISIO BENELLI.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **811.272**, em 21.09.2021.

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

EMOLUMENTOS - R\$ 39,30 - PEPO- Selo de Fiscalização 0472.00.2400001.48047 - MS.

PARA CONSULTA
 NÃO SE ENQUADRA
 EM NECESSIDADE DE
 REGISTRO

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
 onr.org.br

CONTINUA A FICHA Nº

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: *** 150 460 ** DATA: 26/09/2023 19:03:01 - VALOR: R\$ 24,55

13. LINKS

1. https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-francisco-petuco-boa-vista-porto-alegre-4-quartos-160m2/8b0qe6?utm_source=123i&utm_medium=agenda-visita-condominio&utm_campaign=card-carrossel-venda
2. https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-francisco-petuco-boa-vista-porto-alegre-4-quartos-159m2/5ztaze?utm_source=123i&utm_medium=agenda-visita-condominio&utm_campaign=card-carrossel-venda
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-149m2-venda-RS617662-id-78518534/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-98m2-venda-RS650000-id-2668407280/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS615000-id-2642968555/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-140m2-venda-RS620000-id-2667645641/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS555000-id-2632675777/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-48m2-venda-RS550000-id-2652869172/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-98m2-venda-RS795000-id-2653944080/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-112m2-venda-RS849000-id-2661679183/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS600000-id-2641643686/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-42m2-venda-RS550000-id-2668894000/>
13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-111m2-venda-RS890000-id-2578524841/>
14. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS555000-id-2641643954/>
15. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS605000-id-2654471161/>
16. <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-222m2-venda-RS1800000-id-2611485310/>
17. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-111m2-venda-RS690000-id-2599707977/>
18. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-99m2-venda-RS750000-id-2655743955/>
19. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS690000-id-2540613200/>
20. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS690000-id-2658574566/>
21. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-boa-vista-143m2-RS1696000/id-17793478/>



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: NOVEMBRO – 2023

**ELABORADO PELA EMPRESA RIMADI ENGENHARIA EIRELI
CNPJ: 10.172.554/0010-20**

www.rimadi.com.br
contato@rimadi.com.br

11 2774-3060

**PERITO ENG CIVIL THIAGO MACEDO
CREA-SP 5070319137
IBAPE-SP 2181**

11 95230-3070

São Paulo – SP
2023

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

C.L.A - COMPANHIA LATINO AMÉRICA DE ENGENHARIA - MASSA FALIDA

MATRÍCULA 100.669 – LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PORTO ALEGRE - RS

PROCESSO 0563386-41.2000.8.26.001

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(CINQUENTA E DOIS MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: NOVEMBRO DE 2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Avenida Francisco Petuco, Nº 190, Estacionamento 69
Bairro Boa Vista
Porto Alegre - RS
CEP: 90520-620

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	1
2. FUNDALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	1
6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO	2
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	2
8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	3
9. VARIÁVEIS DO MODELO	3
9.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES:.....	3
9.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES.....	3
10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	3
11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	13
11. MATRÍCULA	14
13. LINKS.....	18

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

2. FUNDALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em Ação de falência da empresa **C.L.A - Companhia Latino América de Engenharia - Massa Falida de CNPJ 92.854.900/0001-14**, referente ao processo: **0563386-41.2000.8.26.001 da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais**.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar características mercadológicas dos mesmos.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados.

O trabalho apresentado, e os seus resultados, são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O estacionamento está localizado no condomínio Maison Tenere que é um empreendimento localizado no bairro Boa Vista em Porto Alegre que oferece uma infraestrutura completa de lazer para seus moradores. O condomínio conta com piscina adulto e infantil, playground, salão de festas, academia, sala de jogos, portaria 24 horas e zeladoria.

O empreendimento está localizado próximo à Avenida Plínio Brasil Milano e à Avenida Nilo Peçanha. Além disso, o condomínio está próximo ao Shopping Center Iguatemi e ao Country Clube.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Porto Alegre é a capital do Rio Grande do Sul. A cidade foi fundada por imigrantes açorianos, que se instalaram no extremo sul da costa brasileira em busca de melhores condições de vida. A capital gaúcha recebeu ainda muitos imigrantes, sobretudo, de origem europeia.

Na atualidade, a cidade conta com quase 1,5 milhão de habitantes e possui uma das infraestruturas urbanas mais modernas entre as capitais brasileiras. A atividade econômica está centrada no setor terciário, e a estrutura governamental é organizada por meio da divisão de Três Poderes. Porto Alegre possui uma geografia diversa, formada por belas paisagens naturais, como o lago Guaíba. O município possui uma efervescente cena cultural, fortemente influenciada pelos grupos populacionais que contribuíram para a construção da cidade.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Boa Vista é um bairro nobre da Zona Norte da capital gaúcha, Porto Alegre. Nele se encontram ótimas escolas, faculdade, lindas casas em condomínios e apartamentos de luxo. Esse bairro é um destaque por sua infraestrutura, serviços oferecidos, diversas opções de lazer e excelente localização, além de uma grande área verde.

O bairro está localizado na Zona Norte da cidade, na chamada Região Geral de Planejamento 2 (RGP2), uma das oito de Porto Alegre em que cada área reúne um grupo de bairros que possuem afinidades entre si. Grande parte do comércio se concentra na rua principal, a Anita Garibaldi, que vem desde o bairro Mont'Serrat, atravessa o Boa Vista e termina em Passo d'Areia. Esta é uma rua bem movimentada onde existem bares, restaurantes, lojas e outros serviços.

Essa é uma região nobre da cidade e conta com um dos clubes mais tradicionais da capital gaúcha: o Country Club. O bairro concentra empreendimentos de alto padrão, casas, condomínios e apartamentos luxuosos, assim como parques, praças, shoppings, lojas charmosas e instituições renomadas que também são ótimos pontos de destaque.

O transporte é tranquilo para passagens de carros evitando horários de picos nas avenidas principais. A distância para o Aeroporto Internacional Salgado Filho é de cerca de 14 minutos e para o Shopping Iguatemi são 5 minutos. Ou seja, a localização é excelente, uma das muitas partes positivas deste bairro.

O Boa Vista é um dos bairros mais seguros de Porto Alegre, pois conta com ruas iluminadas, patrulhas constantes, policiamento de bicicletas e reforço de segurança perto de escolas e parques.

Alguns moradores o definem como uma mistura de um local tranquilo, contemporâneo e urbano e que tem uma boa infraestrutura tanto para adultos quanto para crianças e adolescentes, com fácil acesso a outros lugares e serviços.

8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

9. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis:

9.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES:

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;
- Exploração comercial: variável qualitativa, dicotômica, sendo: 1 = não e; 2 = sim.

OBS: Pela falta de ofertas com características do objeto avaliando, excepcionalmente neste caso, foi utilizado somente duas variáveis independentes e expandido a busca para além da cidade, se limitando ao estado do Espírito Santo.

9.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

A variável **dependente** é o valor em R\$/m² de área total.

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel

- Área: 12,00 m²;

- Benfeitoria: 3 = ótimo;
- Padrão de acabamento: 3 = ótimo
- Vagas de garagem: 2

Como o imóvel trata-se de uma vaga de garagem, foi aplicado um fator de equivalência referente ao valor do m² unitário de 0,50. Logo, o valor considerado equivale à metade do encontrado para a área privativa do imóvel tipo.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) e o VALOR TOTAL

Valores	Unitário	Total
Mínimo	R\$7.685,39	R\$46.112,34
Médio	R\$8.641,75	R\$51.850,50
Máximo	R\$9.598,12	R\$57.588,72

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$52.000,00 (cinquenta e dois mil reais)**.

11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	C.L.A - EMPRESA
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de novembro de 2023
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Endereço	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim

Benfeitoria	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo	Sim
Nº de garagens	Numérica	Quantitativa	Em quantidade	Sim
Valor unitário	Numérica	Quantitativa	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	42,00	222,00	180,00	101,90
Benfeitoria	2,00	3,00	1,00	2,81
Padrão de acabamento	2,00	3,00	1,00	2,57
Nº de garagens	1,00	3,00	2,00	1,71
Valor unitário	4.145,38	13.095,24	8.949,86	8.857,60

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7616499 / 0,7616499
Coeficiente de determinação:	0,5801106
Fisher - Snedecor:	5,53
Significância do modelo (%):	0,55

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	64297715,859	4	16074428,965	5,526
Não Explicada	46539273,714	16	2908704,607	
Total	110836989,573	20		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = -6910,801327 + 321259,8923 / Área + 1486,058145 * Benfeitoria + 2229,366265 * Padrão de acabamento + 1193,396677 * Nº de garagens
--

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	3,50	0,30
Benfeitoria	x	1,36	19,17
Padrão de acabamento	x	2,85	1,16
Nº de garagens	x	1,33	20,26
Valor unitário	y	-1,50	15,29

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,38	-0,24	-0,59	0,53
Benfeitoria	x2	0,38	0,00	-0,18	-0,47	0,31
Padrão de acabamento	x3	-0,24	-0,18	0,00	0,25	0,34
Nº de garagens	x4	-0,59	-0,47	0,25	0,00	-0,13
Valor unitário	y	0,53	0,31	0,34	-0,13	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,11	0,45	0,55	0,66
Benfeitoria	x2	0,11	0,00	0,23	0,39	0,32
Padrão de acabamento	x3	0,45	0,23	0,00	0,09	0,58
Nº de garagens	x4	0,55	0,39	0,09	0,00	0,32
Valor unitário	y	0,66	0,32	0,58	0,32	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	11.875,00	8.630,14	3.244,86	27,3251%	1,902594	0,18896100
2	9.559,75	8.350,11	1.209,64	12,6535%	0,709264	0,10044600
3	4.145,38	6.549,01	-2.403,63	-57,9832%	-1,409344	0,15836400
4	6.632,65	6.477,66	154,99	2,3367%	0,090874	0,00081000
5	9.609,38	8.219,19	1.390,19	14,4670%	0,815126	0,03175800
6	4.428,57	5.201,55	-772,98	-17,4545%	-0,453232	0,04157400
7	8.671,88	10.448,55	-1.776,67	-20,4878%	-1,041737	0,06891200
8	11.458,33	12.121,78	-663,45	-5,7901%	-0,389010	0,01791500
9	8.112,24	8.707,03	-594,79	-7,3320%	-0,348750	0,01254800
10	7.580,36	8.004,60	-424,24	-5,5966%	-0,248749	0,00675000
11	9.375,00	9.412,58	-37,58	-0,4009%	-0,022038	0,00003600
12	13.095,24	10.848,55	2.246,69	17,1566%	1,317328	0,27019700
13	8.018,02	8.030,44	-12,42	-0,1549%	-0,007283	0,00000600

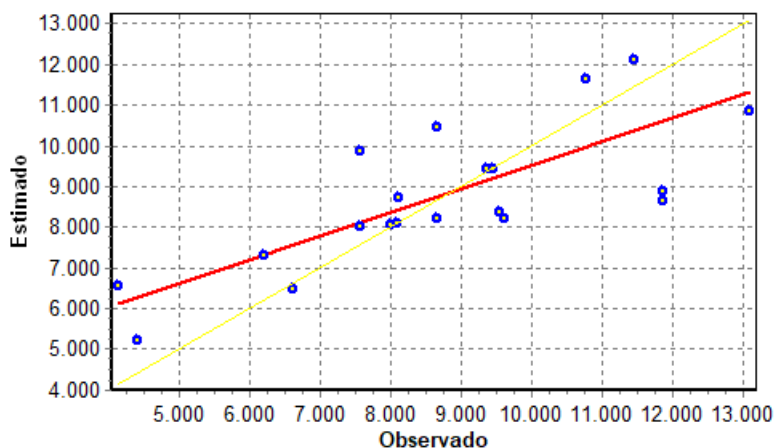
14	8.671,88	8.219,19	452,69	5,2202%	0,265432	0,00336800
15	9.453,13	9.412,58	40,55	0,4289%	0,023773	0,00004200
16	8.108,11	8.069,38	38,73	0,4776%	0,022708	0,00004000
17	6.216,22	7.287,13	-1.070,91	-17,2277%	-0,627920	0,02236800
18	7.575,76	9.867,31	-2.291,55	-30,2485%	-1,343632	0,05937900
19	10.781,25	11.641,95	-860,70	-7,9833%	-0,504664	0,01619700
20	10.781,25	11.641,95	-860,70	-7,9833%	-0,504664	0,01619700
21	11.860,14	8.868,84	2.991,30	25,2215%	1,753923	0,13986800

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

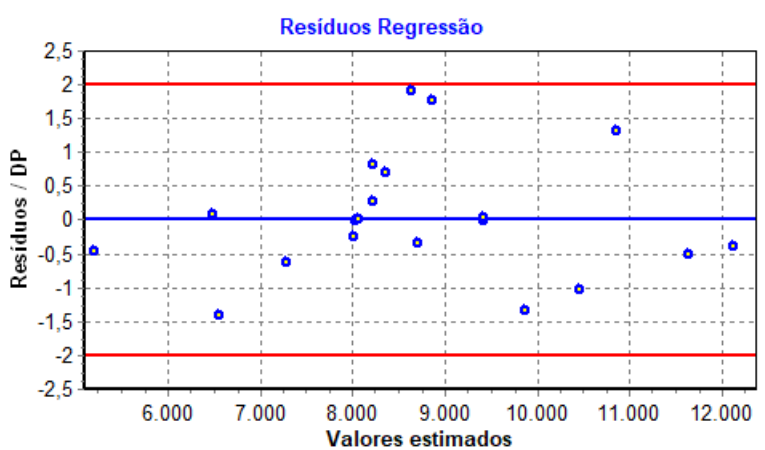
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	
4	Extrapolação	Não admitida	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 amostral, para a referida variável	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 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%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

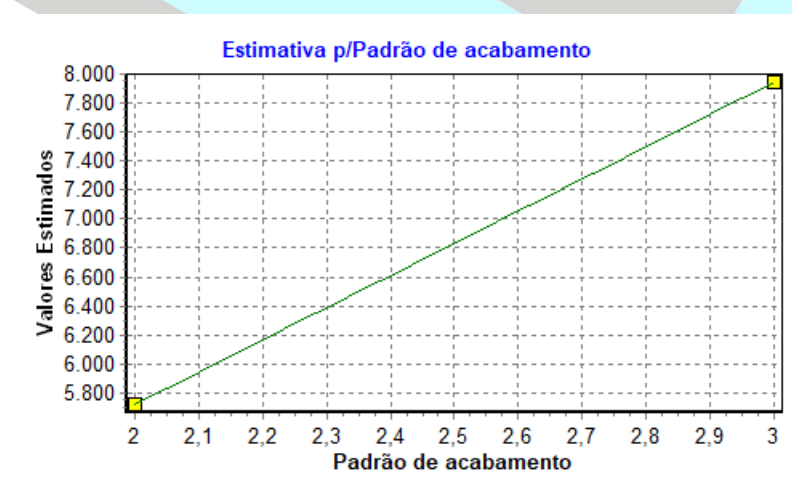
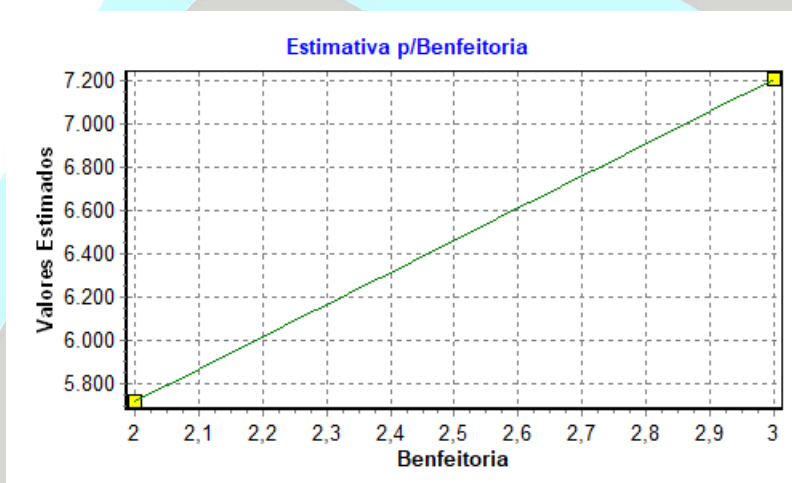
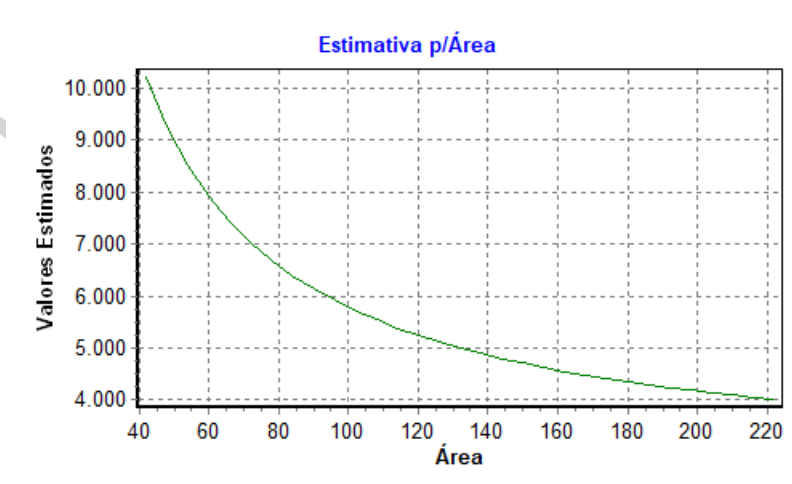
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

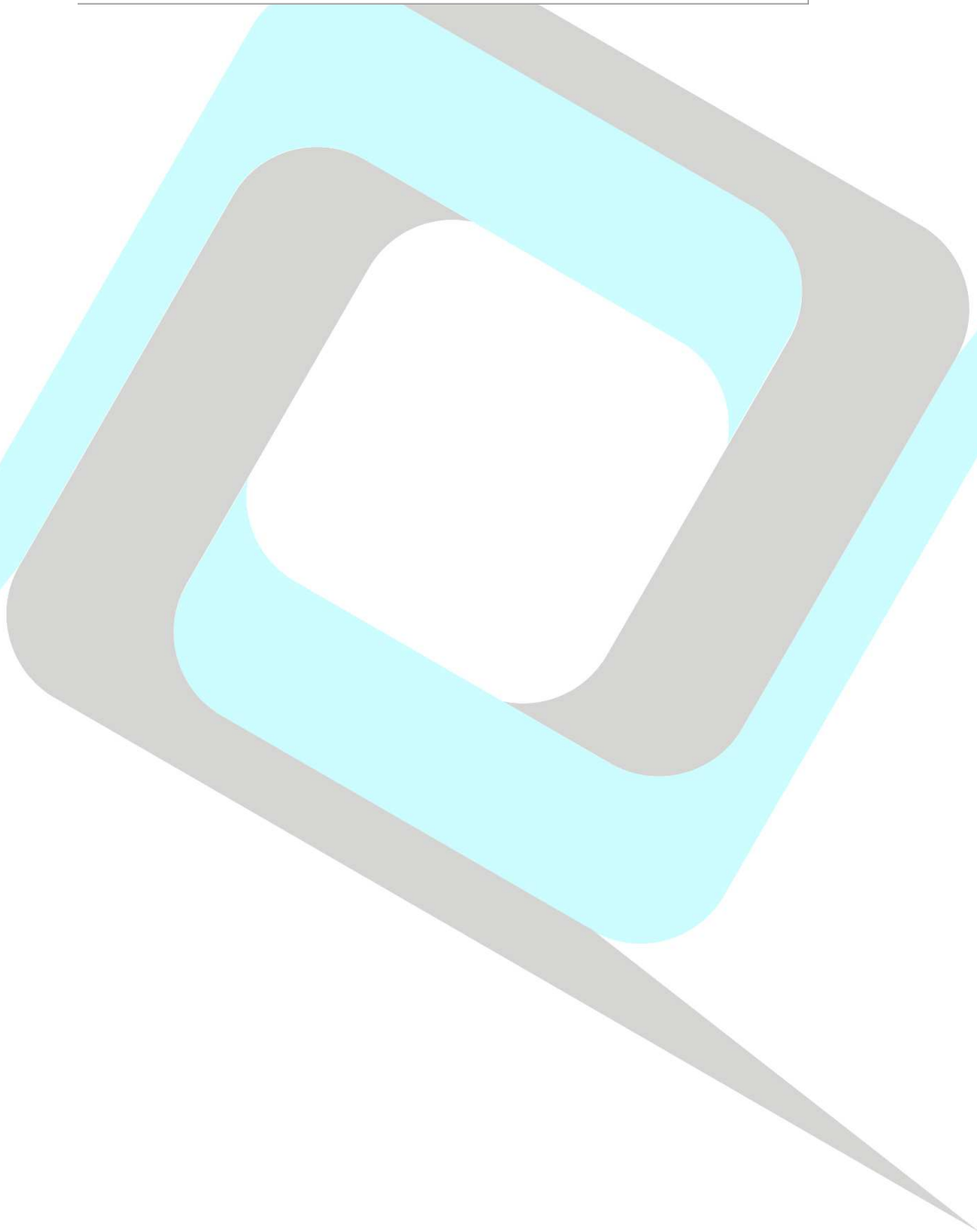
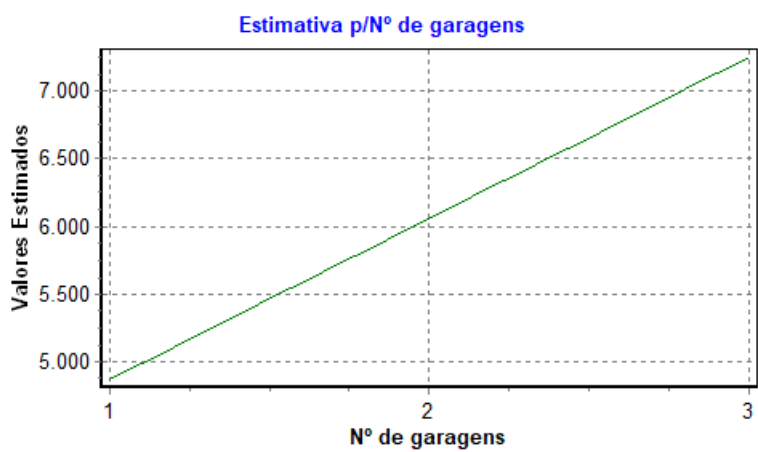


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Anunciante	Contato	Endereço
1	LOFT	11 4020-2208	Av Francisco Petuco, 190 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
2	LOFT	11 4020-2208	Av Francisco Petuco, 190 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
3	DHI Imóveis	(51) 99366-9952	Av Francisco Petuco - Boa Vista - Porto Alegre - RS
4	Doorz Serviços Imobiliários	(11) 91146-5011	Avenida Francisco Petuco, 380 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
5	Exclusive Imóveis	(51) 99242-1288	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
6	Clóvis Passos	(51) 99943-0524	Avenida Francisco Petuco, 140 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
7	Auxiliadora - Boa Vista	(51) 3207-4747	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
8	Auxiliadora Predial - João Wallig	(51) 3337-0303	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
9	Auxiliadora - Boa Vista	(51) 3207-4747	Avenida Francisco Petuco, 340 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
10	Kotel	(51) 99176-9383	Avenida Francisco Petuco, 140 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
11	Foxter Cia Imobiliária	(51) 3083-7777	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
12	Auxiliadora Predial Agência	(51) 98552-8241	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
13	CP Imóveis	(51) 3344-3377	Avenida Francisco Petuco, S/N - Boa Vista - Porto Alegre - RS
14	Foxter Cia Imobiliária	(51) 3083-7777	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
15	Libertas Imobiliária	(51) 3022-0200	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
16	Cristian Mandicaju	(51) 98244-7028	Avenida Francisco Petuco, 140 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
17	Spin Imóveis	(51) 99210-8514	Avenida Francisco Petuco, 140 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
18	Foxter Cia Imobiliária	(51) 3083-7777	Avenida Francisco Petuco, 340 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
19	Crédito Real Elo8	(51) 3022-4848	Avenida Francisco Petuco, 175 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
20	Crédito Real CYJ	(51) 99190-5121	Avenida Francisco Petuco, 175 - Boa Vista - Porto Alegre - RS
21	Auxiliadora Predial Agência	(51) 98552-8241	Avenida Francisco Petuco, 45 - Boa Vista - Porto Alegre - RS

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Padrão de acabamento	Nº de garagens	Valor unitário
1		160,00	3	3	2	11.875,00
2		159,00	2	3	3	9.559,75
3		149,00	3	2	2	4.145,38
4		98,00	3	2	1	6.632,65
5		64,00	3	2	1	9.609,38
6		140,00	2	2	2	4.428,57
7		64,00	3	3	1	8.671,88
8		48,00	3	3	1	11.458,33
9		98,00	3	3	1	8.112,24

10		112,00	2	3	2	7.580,36
11		64,00	3	2	2	9.375,00
12		42,00	3	2	1	13.095,24
13		111,00	2	3	2	8.018,02
14		64,00	3	2	1	8.671,88
15		64,00	3	2	2	9.453,13
16		222,00	3	3	2	8.108,11
17		111,00	3	2	2	6.216,22
18		99,00	3	3	2	7.575,76
19		64,00	3	3	2	10.781,25
20		64,00	3	3	2	10.781,25
21		143,00	3	3	2	11.860,14

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	7.685,39	11,07%	
Valor Médio	8.641,75	-	III
Valor Máximo	9.598,12	11,07%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Endereço		-
Área	12,00	Não
Benfeitoria	3,00	Não
Padrão de acabamento	3,00	Não
Nº de garagens	2,00	Não

12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181


CPF: 311.676.028-46

THIAGO
MACEDO:3116760
2846

THIAGO
MACEDO:31167602846
2023.11.16 15:48:12
-03'00'

São Paulo, 16 novembro de 2023.

11. MATRÍCULA

100669 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª ZONA — P. ALEGRE		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL Visualização de Matrícula	MATRÍCULA 100669
		Operador do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	PORTO ALEGRE, 20 de março de 1.9 98		

BAIRRO: BOA VISTA QUARTEIRÃO 14
 IMÓVEL: O espaço estacionamento nº89, do Edifício Maison Teneree, sob nº190 da Avenida Francisco Petuco, localizado no 2º pavimento, descoberto, sendo o 4º à esquerda do corredor de circulação à direita, com área real total de 18,166895 metros quadrados, sendo 12,00m² de área real privativa, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001570 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno, com acesso pela rampa da esquerda, localizada no 2º pavimento, de quem da Avenida Francisco Petuco olhar a edificação. Foi apresentada a CND do INSS nº839067.CUSTID:Cr\$24.002.519,20 (moeda em 28.08.1992). O terreno com a área de 2.186,46m², medindo 48,02m de frente, para o alinhamento da Avenida Francisco Petuco, ao sudoeste, por 48,19m de extensão da frente aos fundos, por um lado, ao noroeste, onde divide com imóvel que é ou foi de Lauro Furlan; 42,50m pelo outro lado, ao sudeste, onde entesta com área pública, de propriedade da Prefeitura Municipal de Porto Alegre; e tendo nos fundos, ao nordeste a extensão de 48,48m onde divide com imóvel que é ou foi de Timóteo José dos Santos. Distante por sua divisa noroeste, 154,00m da esquina formada com a Avenida Plínio Brasil Milano.TÍTULO AQUISITIVO registrado na matrícula 20023 em data de 15.05.1990 e atualmente na matrícula 92002, ambas desta Zona.PROPRIETÁRIA:Edel - Empresa de Engenharia S/A., CGC 92.854.900/0001-14, com sede nesta Capital.CUSTAS:0,50-URE.Dat.02. A Oficial Ajudante: *[Assinatura]*

Av.1.100669.Porto Alegre,20.03.1996.Por contrato particular de 25.10.1993, registrado sob nº78 na matrícula 92002 em data de 27.01.1994, foi a fração ideal de 0,001570 que corresponderá ao espaço estacionamento nº89, do Edifício Maison Teneree, a ser construído, hipotecada para o Banco Bradesco S/A, com sede em Osasco, SP, CGC número 60.746.948/0001-12, para garantia de um empréstimo de CR\$349.878.000,00, pelo prazo de 60 meses, aos juros de 16,67% ao ano, com mais 112 frações ideais.CUSTAS:1,00-URE.Dat.02. A Oficial Ajudante: *[Assinatura]*

Av.2.100669.Porto Alegre,20.03.1996.Esta matrícula é aberta a requerimento da proprietária, datado de 16.01.1996, protocolado sob nº331369 em data de 23 de fevereiro de 1996, com retorno em 07.03.1996, instruído com provas hábeis, fundamentado no Provimento 4/92 da Corregedoria Geral da Justiça.CUSTAS:1,00-URE. Dat.02. A Oficial Ajudante: *[Assinatura]*

Av.3.100669.Porto Alegre,23.05.1997.Conforme mandado datado de 26.04.1997, do Exmo. Sr. Dr. Antonio C A Nascimento e Silva, Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos, extraído dos autos do processo nº01196561326, protocolado sob nº345650 em data de 06.05.1997, foi celebrada a convenção de condomínio do Edifício Maison Teneree, a qual foi registrada sob número 4899 no livro auxiliar número 03.CUSTAS:1,00-URE.Dat.02. A Registradora Substituta: *[Assinatura]*

Av.4.100669.Porto Alegre,10.10.1997.Por contrato particular de retificação, da

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: *** 150.460-** DATA: 26/09/2023 19:07:17 - VALOR: R\$ 24,55




REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA — P. ALEGRE


onr

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Operado pelo Conselho
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

FLS. 1V MATRÍCULA 100669

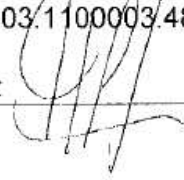
tado de 25.11.1996, protocolado sob número 353905, em data de 30.09.1997, a dívida objeto da averbação número 01, foi atualizada para R\$3.590.223,99 e será paga conforme as condições previstas no referido instrumento, ficando uma via do mesmo arquivada nesta data. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições do referido contrato. CUSTAS: 1,00-URE. Dat. 03. A Registradora Substituta: 

Av.5.100669. Porto Alegre, 22.02.2007. De acordo com ofício nº 285/2007-1-RFA, datado de 24.01.2007, da Exma. Sra. Dra. Deise Fajardo Nogueira Jacot, Juíza de Direito da 15ª Vara Cível da Comarca de São Paulo - SP, extraído dos autos do processo nº 000.00.563386-0 (369), protocolado sob número 511719, em data de 09.02.2007, foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos: 1,00-URE = R\$17,24, nesta data. Dat. 7/1. Escrevente Autorizado: 

R.6.100669. Porto Alegre, 17.09.2010. De acordo com mandado datado de 18.08.2010, do Exmo. Sr. Dr. Regis de Oliveira Montenegro Barbosa, Juiz de Direito da 18ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, protocolado sob número 580202, em data de 13.09.2010, extraído dos autos do processo número 001/1.06.0247053-0 (CNJ 2470531-43.2006.8.21.0001), foi o imóvel penhorado pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BOULEVARD TENEREE, CNPJ nº 02.418.419/0001-93, situado nesta Capital, na ação movida contra VERÔNICA NUNES BORDASCH, brasileira, CPF nº 471.443.430-68, empresária, domiciliada nesta Capital. Valor da ação: R\$86.199,64, juntamente com os imóveis das matrículas 100668 e 100564. Dat. 6/1. Emolumentos: R\$167,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,60. SELO - SDFNR: 0472.06.0800007.16317 R\$4,00; 0472.01.1000005.34603 R\$0,20.

Registrador Substituto: 

Av.7.100669. Porto Alegre, 17.01.2012. A presente averbação é para noticiar a existência de penhora, nos termos do Provimento nº 32/06 - Art.396 da CGJ, devolvida para complementação de diligências oriunda do Processo nº 001/1.05.0061352-8 (CNJ 0613521-28.2005.8.21.0001), da 1ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, protocolada sob número 608405, em data de 10.01.2012. Dat. 47/1. Emolumentos: R\$22,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,90. SELO - SDFNR: 0472.03.1100003.48579 R\$0,50; 0472.01.1100009.47620 R\$0,25.

Registrador Substituto: 

CONTINUA NA FICHA Nº 2

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: *** 150 460-** DATA: 26/09/2023 19:07:17 - VALOR: R\$ 24,55

100669
MATRÍCULA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
 do Sistema de Registro
 Eletrônico de Imóveis

Porto Alegre, 01 de fevereiro de 2012

FLS.

2

MATRÍCULA

100669

R.8.100669. Porto Alegre, 01.02.2012. Por certidão passada em 20.12.2011, na 1ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, protocolada sob número 608405, em data de 10.01.2012, com retorno em 27.01.2012, extraída dos autos do processo nº 001/1.05.0061352-8, (CNJ.:0613521-28.2005.8.21.0001) **foram os direitos relativos ao contrato particular de promessa de compra e venda, firmado entre a proprietária e FELIPE BORDASCH, CPF nº 482.113.540-04, e sua mulher VERÔNICA NUNES BORDASCH, CPF nº 471.443.430-68, penhorados por MASSA FALIDA DE C L A COMPANHIA LATINO AMERICA DE ENGENHARIA S A, CNPJ: 92.854.900.0001/14, por determinação do Exmo. Sr. Dr. Juliano da Costa Stumpf, Juiz de Direito/Pretor, na ação movida contra os promitentes compradores e outros.** Valor da ação: R\$83.959,98. Juntamente com os imóveis das matrículas **100564 e 100668.** Dat.17/1.

Emolumentos: R\$187,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,90.

SELO - SDFNR: 0472.06.0800007.37555 R\$4,85; 0472.01.1100009.73164 R\$0,25.

Registrador Substituto:

Av.9.100669. Porto Alegre, 20.06.2012. A presente averbação é para **noticiar a existência de penhora**, nos termos do Provimento nº 32/06 - Art.396 da CGJ, devolvida para complementação de diligências oriunda do Processo nº 0005500-62.2006.5.04.0014, da 14ª Vara do Trabalho desta Capital, protocolada sob número 617002, em data de 14.06.2012. Dat.2/1.

Emolumentos: R\$22,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,90.

SELO - SDFNR: 0472.03.1100003.63561 R\$0,50; 0472.01.1200002.43424 R\$0,25.

Registrador Substituto:

R.10.100669. Porto Alegre, 18.07.2012. De acordo com ofício nº 214/2012 datado de 12.06.2012, da Exma. Sra. Dra. Sonia Maria Fraga da Silva, Juíza da 14ª Vara do Trabalho desta Capital, protocolado sob nº 617002, em data de 14.06.2012, com retorno em 12.07.2012, complementado por outro nº 262/2012, datado de 09.07.2012, da mesma Vara, protocolado sob nº 618905, em data de 12.07.2012, extraídos dos autos do processo nº 0005500-62.2006.5.04.0014, **foram os direitos e ações** relativos ao imóvel, desta matrícula, pertencentes a VERONICA NUNES BORDASCH, brasileira, CPF nº 471.443.430-68, comerciante, casada, domiciliada nesta Capital, **penhorados por VERANI MARIA ALFEN RODRIGUES, brasileira, cozinheira, divorciada, domiciliada na cidade de Alvorada/RS, na ação movida contra VERONICA NUNES BORDASCH,**

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.480-** DATA: 26/09/2023 19:07:17 - VALOR: R\$ 24,55



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Visualização de Matrícula

FLS.	MATRÍCULA
2	100669

já qualificada e SANTA MÔNICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VESTUÁRIO LTDA., CNPJ nº 94.665.403/0001-01, com sede nesta Capital. Valor da dívida: R\$87.613,28, atualizada até 09.07.2012, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 100564 e 100668. Dat. 1/1.

Emolumentos: R\$187,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,90.

SELO - SDFNR: 0472.06.080007.42540 R\$4,85; 0472.01.1200002.81474 R\$0,25.

Registrador Substituto:

AV-11/100.669(AV-onze/cem mil e seiscentos e sessenta e nove), em 23 de setembro de 2021.

INDISPONIBILIDADE DE BENS: Conforme ordem recebida através da página eletrônica da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB - provimento nº 39/2014-CGJ, foi determinada a seguinte indisponibilidade: Número do Protocolo 202109.1510.01818054-IA-990; Número do Processo 27206008219975090652; Nome do Processo ATORD; Data de Cadastramento 15/09/2021 às 10:24:31; Emissor da Ordem DARCI DA SILVA VIEIRA PR - 18ª VARA DO TRABALHO DE CURITIBA; Aprovado por DARCI DA SILVA VIEIRA PR - 18ª VARA DO TRABALHO DE CURITIBA; CNPJ: 92.854.900/0001-14 C.L.A COMPANHIA LATINO AMERICA DE ENGENHARIA (C.L.A), CPF: 029.279.340-53 RUY FRANCA NETO; CPF: 000.445.200-34 HELIO DA CONCEICAO FERNANDES COSTA; CPF: 097.050.070-04 DEONISIO BENELLI.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 811.272, em 21.09.2021.

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

EMOLUMENTOS - R\$ 39,30. -PEPO- Selo de Fiscalização 0472.00.2100001.48948 - MS

NÃO É PARA CONSULTA
NÃO É PARA CERTIDÃO

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Disponibilizada por Registradores.org.br



CONTINUA A FICHA Nº

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 26/09/2023 19:07:17 - VALOR: R\$ 24,55

13. LINKS

1. https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-francisco-petuco-boa-vista-porto-alegre-4-quartos-160m2/8b0qe6?utm_source=123i&utm_medium=agenda-visita-condominio&utm_campaign=card-carrossel-venda
2. https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-francisco-petuco-boa-vista-porto-alegre-4-quartos-159m2/5ztaze?utm_source=123i&utm_medium=agenda-visita-condominio&utm_campaign=card-carrossel-venda
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-149m2-venda-RS617662-id-78518534/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-98m2-venda-RS650000-id-2668407280/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS615000-id-2642968555/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-140m2-venda-RS620000-id-2667645641/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS555000-id-2632675777/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-48m2-venda-RS550000-id-2652869172/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-98m2-venda-RS795000-id-2653944080/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-112m2-venda-RS849000-id-2661679183/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS600000-id-2641643686/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-42m2-venda-RS550000-id-2668894000/>
13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-111m2-venda-RS890000-id-2578524841/>
14. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS555000-id-2641643954/>
15. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS605000-id-2654471161/>
16. <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-222m2-venda-RS1800000-id-2611485310/>
17. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-111m2-venda-RS690000-id-2599707977/>
18. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-99m2-venda-RS750000-id-2655743955/>
19. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS690000-id-2540613200/>
20. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS690000-id-2658574566/>
21. <https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-boa-vista-143m2-RS1696000/id-17793478/>