

Excelentíssima Juíza de Direito do **1º Juízo da 18ª Vara Cível**

Foro Central de Porto Alegre/RS - Prédio II.

Processo nº 5075496-19.2022.8.21.0001

Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Edifício Residencial Upper Side

Executado: Eduardo Martinelli Santayana de Lima

O arquiteto Jony Gilmar Pickrodt, designado Perito Avaliador do Juízo, vem à Vossa Presença para apresentar e submeter à apreciação, o Laudo Técnico requerido.

Laudo Técnico de Avaliação de Imóveis

1) Objetivo e Metodologia

Este Laudo Técnico de Avaliação tem a finalidade de apresentar o valor atual de mercado para venda de imóvel urbano para os fins já estabelecidos no processo, tendo como diretriz a norma técnica da ABNT (associação brasileira de normas técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens.

2) Localização

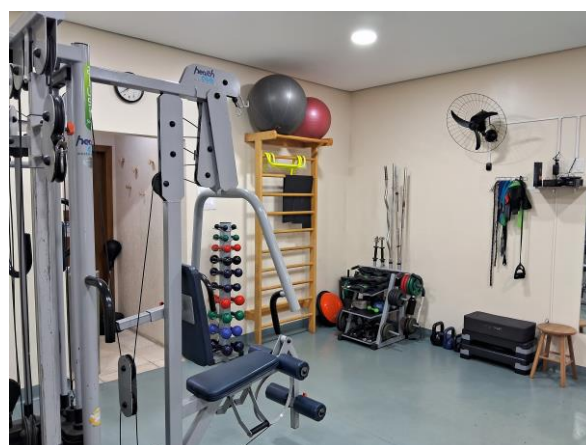
Os imóveis objeto da avaliação estão apresentados no evento 31, matrículas 166.567 – apartamento 1701, e 166.443 – boxe de estacionamento coberto nº 64, sendo integrantes do edifício localizado na rua João Caetano nº 79, nesta Capital, estando o prédio inserido no quarteirão formado pelas ruas João Caetano, Murilo Furtado, avenidas Iguassú e Guaporé, no bairro Petrópolis.

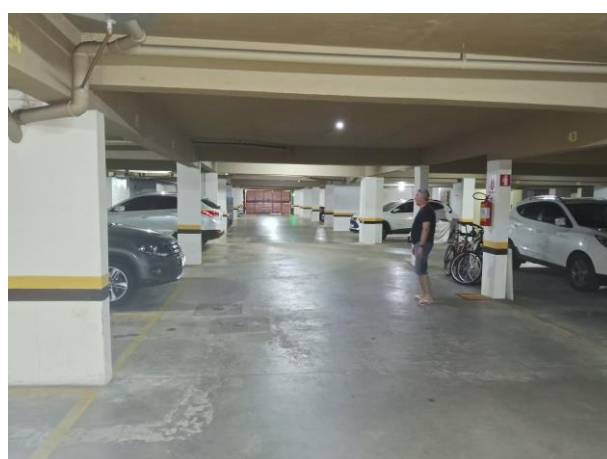
3) Caracterização

O Condomínio do Edifício Residencial Upper Side está materializado em torre única, com dezoito pavimentos (subsolo, térreo e dezesseis andares tipo), estruturada em concreto armado e com paredes de compartimentação e fechamento em alvenaria. Sua circulação vertical é realizada por meio de elevadores eletromecânicos e escadarias, havendo duas prumadas de circulação vertical com hall para duas unidades de frente e duas de fundos. Suas fachadas são revestidas predominantemente com pastilhas cerâmicas, havendo locais com reboco e pintura e placas de granito nos pilares que fecham o Condomínio em sua frente. Oferece aos condôminos zeladoria, portaria 24 horas, monitoramento com câmeras, salão de festas equipado, além de infraestrutura de lazer composta por brinquedoteca, churrasqueiras, sala para academia e fitness, piscina aquecida, sauna e playground. De acordo com a norma NBR 12.721 da ABNT, seu padrão de acabamento é alto, apresentando estado de conservação muito bom e idade cronológica de 14 anos, pois sua construção data de 2010.



Fotos 1 a 8 – Vistas externas do edifício.





Fotos 9 a 21 – Diversas vistas do edifício em suas áreas de uso comum.

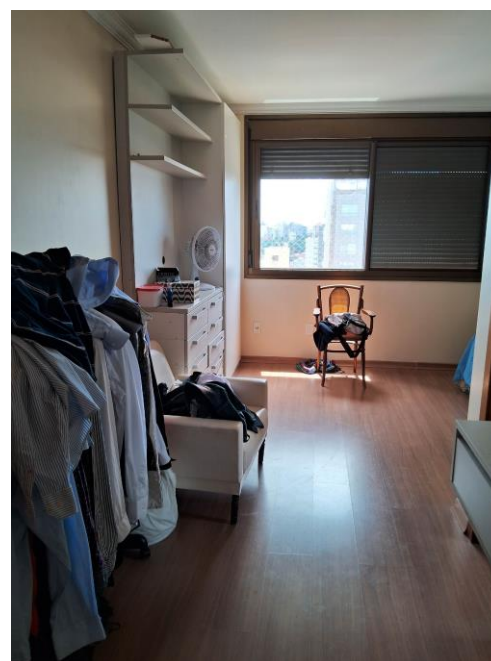
4) Descrição do Apartamento

A unidade habitacional residencial 1701 está apresentada na matrícula 166.567 do Registro de Imóveis de Porto Alegre - evento 31, onde consta que sua área superficial privativa é de 121,72m², estando situada no décimo sétimo pavimento do edifício, sendo de frente e tendo vista perene. No local se constatou que há dois acessos via elevadores, sendo um social e outro de serviço.

A compartimentação inclui espaço social de sala, integrada com bar e espaço de churrasqueira, cozinha, área de serviço e dependências de serviço. Três dormitórios sendo um tipo suíte, além de banheiro. O padrão construtivo é normal havendo pisos laminados e porcelanato, além de materiais de acabamentos de boa qualidade. O apartamento conta com três vagas cobertas de estacionamento, sendo um box duplo e um normal.

Cabe observar que está sendo avaliado com apenas uma vaga de estacionamento.







Fotos 22 a 32 – Vistas do interior da unidade habitacional 1701.



Fotos 33 e 34 – Vistas do box nº 64 pertencente à unidade 1701.

166.567 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE		FLS.	MATRÍCULA
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL			
PORTO ALEGRE, 18 de abril de 2006		1	166.567		

Imóvel: A fração ideal de 0,013551 do terreno lotado sob os números 79 e 87 da rua João Caetano, medindo 39,60m de frente à dita rua João Caetano, lado ímpar, entestando nos fundos, na extensão de 39,57m com propriedade que é ou foi da firma Schilling Kuss & Cia. Ltda., e com imóvel que é ou foi da firma Rodolfo Géis e outros; dividindo-se, de um lado, na extensão de 59,40m, com imóvel que é ou foi da firma Schilling Kuss & Cia. Ltda., e pelo outro lado, na mesma extensão de 59,39m com dito que é ou foi de Miguel S. Abech, e dista 39,40m da esquina da rua Murilo Furtado, lado par. **Bairro:** Petrópolis. — **Quarteirão:** ruas João Caetano, Murilo Furtado, avenidas Iguassú e Guaporé. — Dita fração corresponderá no Edifício Residencial "Upper Side", a ser construído, ao apartamento número 1701. —

Av.4/166.567 07 de julho de 2010. —

Conclusão do Edifício: Conforme requerimento de 14.06.2010, instruído com CND, Carta de Habitação de 19.05.2010 e plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal, arquivadas neste Registro (R.12/123.106), sobre o terreno do qual faz parte a fração ideal objeto da presente matrícula, foi construído o **Edifício Residencial "Upper Side"**, que recebeu o nº 79 da rua João Caetano, fazendo parte do mesmo entre outras unidades o **Apartamento nº 1701** - localizado no 16º andar ou 17º pavimento, de frente e à esquerda de quem da rua João Caetano olhar para a edificação, com 180,10mq de área real global, sendo 121,72mq de área real privativa e 58,38mq de área real de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013551 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. —

Protocolo nº 738.101 de 21.06.2010. —

Emols.: R\$19,80 SELO-SDFNR nº 0469.03.1000004.01267 - R\$0,40. O escr. autorizado. —

Figura 1 – Reprodução parcial da matrícula do apartamento.

Av.4/166.443 07 de julho de 2010. —

Conclusão do Edifício: Conforme requerimento de 14.06.2010, instruído com CND, Carta de Habitação de 19.05.2010 e plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal, arquivadas neste Registro (R.12/123.106), sobre o terreno do qual faz parte a fração ideal objeto da presente matrícula, foi construído o **Edifício Residencial "Upper Side"**, que recebeu o nº 79 da rua João Caetano, fazendo parte do mesmo entre outras unidades o **Boxe de Estacionamento Coberto nº 64** - localizado no subsolo, com acesso pela rampa de veículos localizada na rua João Caetano, a da direita de quem dessa rua olhar para a edificação, localizado na primeira circulação de veículos perpendicular à rua João Caetano, para quem entra na garagem, sendo aí o 18º à direita de quem chega, com 14,38mq de área real global, sendo 10,58mq de área real privativa e 3,80mq de área real de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000884 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. —

Protocolo nº 738.101 de 21.06.2010. —

Emols.: R\$19,80 SELO-SDFNR nº 0469.03.1000004.01143 - R\$0,40. O escr. autorizado. —

Figura 2 – Reprodução parcial da matrícula do box de estacionamento.

5) Valor da Avaliação

O valor atual de mercado do apartamento 1701 do Edifício Upper Side, com uma vaga de estacionamento nesta data é:

R\$ 1.450.000,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais)

6) Metodologia Aplicada

Esta avaliação toma por base os preceitos da NBR 14.653 – Partes 1 e 2 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis), regulamentada pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que em seu item 7.5 da parte 1, diz o seguinte: “a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o **método comparativo de dados de mercado**, conforme definido em 8.2.1 e 8.3.1.” Ainda na parte 1 da NBR 14.653, temos a definição deste método: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” É o que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliado. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente no valor, devem ser justificados por homogeneização ou inferência estatística, respeitados os níveis de precisão definidos pela norma, sendo condição para aplicação deste método, a existência de conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

6.2) Grau de Fundamentação

Em conformidade com o item 9.2.1 e Tabela 1 da NBR 14.653, parte 2, temos que o Laudo atingiu o **Grau III** de fundamentação:

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	3		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: 6 (K+1)	3		
3	Identificação dos dados de mercado		2	
4	Extrapolação	3		
5	Nível de Significância máximo de cada regressor	3		
6	Nível de Significância máximo nos demais testes estatísticos	3		
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS		17		

GRAU ATINGIDO	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4, 5 e 6 no Grau III e os demais no Grau II	2,4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

7) Determinação dos Valores

7.1) Pesquisa de Mercado

As informações que compõem a amostra de mercado foram coletadas pelo Perito do Juízo, sendo referentes a unidades habitacionais residenciais localizadas no mesmo condomínio e em outros similares, em bairros próximos dentro do município. O fato de cada elemento ter características intrínsecas e extrínsecas próprias, exige do avaliador a interpretação de comportamento dos valores para posterior identificação das variáveis independentes e influentes na composição do valor de mercado. Esses dados estão apresentados e caracterizados no anexo 1, Amostra de Mercado.

7.2) Tratamento Estatístico

A inferência estatística oferece instrumentos consistentes para, com base nas observações feitas, tirar conclusão do fenômeno em si e entender o comportamento das variáveis em função de outros fatores que possam estar influenciando. Também chamada de estatística indutiva, parte do individual para o geral, permitindo criar generalizações para a população a partir da amostra. Assim, os elementos da amostra de mercado foram analisados em seus aspectos mais significativos e tratados estatisticamente, conforme memória de cálculo apresentada no anexo 2, Resumo de Resultados.

7.3) Modelagem

A partir das características do imóvel e realizados os cálculos previstos em norma, por meio do software TS-Sisreg, obtivemos o modelo matemático que melhor representa o valor de avaliação para a unidade para venda, nesta data. Considerando que os coeficientes de correlação e determinação ficaram dentro de bons parâmetros, se conclui que a análise dos regressores foi satisfatória, pois pela consistência da pesquisa, se chega aos resultados para 80% de certeza em torno do valor central da estimativa.

7.4) Intervalo de Confiança

Obtido e analisado o modelo matemático adequado, a estimativa oferece um intervalo de valores que é definido pela NBR 14.653 em seu item 3.4 da parte 2, como “o intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança”. Deste modo, se pode afirmar que o apartamento tem seu valor atual de mercado contido no intervalo demonstrado no item 13 do Anexo 2 – Resumo de Resultados.

8) Precisão

Estando a amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade em 10,85%, o Laudo obtém a classificação para a estimativa: **Grau III de Precisão**.

8.1) Campo de Arbítrio

A norma em seu item 3.8 da parte 1, o define como “o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo”, sendo a amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendencia central utilizada na avaliação. Neste horizonte técnico, esta avaliação não utiliza a prerrogativa do Campo de Arbítrio, adotando o valor calculado, justificada pelo fato de a unidade estar no último pavimento e ter vista perene, característica não contemplada no modelo.

9) Diagnóstico de Mercado

A pesquisa de mercado foi realizada nos meses de agosto de dezembro de 2023 e janeiro de 2024, período em que se constatou grau de concorrência perfeito, com volume significativo de ofertas e com o mercado apresentando viés de alta. Deste modo, o imóvel avaliando tem valorização imobiliária real com tendencia positiva, carreando boa perspectiva de liquidez, uma vez que apresenta qualidades atrativas dentro de seu nicho mercadológico.

10) Ressalvas e Limitações

- Este Laudo de Avaliação é peça técnica integrante do processo judicial que tramita na 18ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre/RS, não podendo ser utilizada para outros fins;
- O arredondamento no valor de avaliação está de acordo com o item 7.7.1.a, da NBR 14.653 – parte 1, regulamentada pela ABNT;
- Apesar de amostra de mercado ser composta apenas por ofertas, a avaliação adota o valor calculado pelo fato de a unidade estar no último pavimento, tendo vista perene, característica não contemplada no modelo;
- A unidade 1701 está sendo avaliada com a vaga de estacionamento nº 64.

11) Considerações Finais

A Engenharia de Avaliações é uma especialidade da engenharia que reúne um conjunto amplo de conhecimentos na área da engenharia e arquitetura, bem como das ciências sociais e economia, tendo por objetivo determinar tecnicamente o valor de um bem, de seus direitos, frutos e eventualmente custos de reprodução. Por estes motivos, *avaliar* diz respeito à determinação técnica do valor de um bem ou de um direito sobre ele, sendo diferente do direito individual de opinião, onde a livre comercialização pode ensejar necessidade, desejo ou até mesmo capricho.

E nessa direção, a norma brasileira NBR 14.653 que rege os procedimentos das avaliações de bens em sua parte 1, traz a seguinte definição para Valor de Mercado:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Com essas considerações, se encerra a apresentação do Laudo, onde o resultado da avaliação vem demonstrando em dezoito folhas, incluindo os anexos apresentados a seguir, reforçando que o relatório segue às diretrizes da Norma Brasileira NBR 14.653, partes 1 e 2, da ABNT, estando de acordo também com o que determinam as Leis Federais números 5.494/66, 12.378/2010 e a Resolução 51/2013 do CAU/BR.

Porto Alegre, 15 de janeiro de 2024.

Jony Pickrodt – Arquiteto

C.A.U./RS A250740 - Perito do Juízo

Especialista em Perícias e Avaliações de Engenharia

Graduação UFRGS: Arquitetura e Urbanismo 1996

Pós-Graduação IPOG: Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia 2015

Extensão: Avaliações de Imóveis por inferência Estatística – Eng. André Zeni: IGEL/RS 2023

Extensão: Avaliação de Imóveis por inferência Estatística – Eng. Sergio Pires: TECSYS 2023

Extensão: Patologias das Edificações – Eng. Jeferson Patzlaff - IGEL/UNISINOS 2019

Extensão: Perícias Judiciais frente ao Novo CPC – Juiz de Direito Paulo Cezar Filipe: AJURIS 2016

Extensão: Inspeção e Manutenção Predial – Eng. Paulo Cezar Baldasso - SENGE/RS 2012

Extensão: Avaliação de Imóveis por inferência Estatística – Eng. Sergio Pires: IGEL/RS 2009/2011

Danos em Edificações: Concreto, Alvenaria e Revestimentos – Prof. Eng. Jairo Andrade: PUC/RS 2010

Perito e Avaliador do Poder Judiciário desde 2006.

Membro do Instituto Gaúcho de
Engenharia Legal e Avaliações.



Anexo 1 - Amostra de Mercado

Dado	Endereço	Fonte	Área Privativa (m²)	Localização*	Equipamentos	Unitário R\$/m²
1	Rua João Caetano, 79 - Petrópolis	foxtter 297510	121,00	1,00	1,00	13966,94
2	Rua João Caetano, 79 - Petrópolis	jaimoveis 135269	122,00	1,00	1,00	13524,59
3	Avenida Encantado, 55 - Petrópolis	objetiva ap7864_obj	123,00	1,00	1,00	13821,14
4	Travessa Professor Tupi Caldas, 25 - Petrópolis	foxtter 292063	116,00	1,00	1,00	13525,86
5	Rua João Caetano, 79 - Petrópolis	apsa 295265	122,00	1,00	1,00	12286,89
6	Rua João Caetano, 53 - Petrópolis	multimob 25361	201,00	1,00	0,00	6915,42
7	Rua João Caetano, 79 - Petrópolis	credreal 56361878	123,00	1,00	1,00	12186,99
8	Rua João Caetano, 166 - Petrópolis	kotel vg55442335	85,00	1,00	0,00	9411,76
9	Rua João Caetano, 100 - Tres Figueiras	newcore 271824l	82,00	3,00	1,00	11684,88
10	Rua Luiz Manoel Gonzaga, 187 - Petrópolis	parruda 191341	105,00	1,00	1,00	12666,67
11	Rua Luiz Manoel Gonzaga, 187 - Petrópolis	apsa mkp410653	105,10	1,00	1,00	13311,13
12	Rua Luiz Manoel Gonzaga, 470 - Tres Figueiras	cpassos tbk265788	86,00	3,00	1,00	14883,72
13	Rua Luiz Manoel Gonzaga, 470 - Tres Figueiras	urbanpoa 11147	56,00	3,00	1,00	11785,71
14	Rua Luiz Manoel Gonzaga, 100 - Petrópolis	fnoronha i5qc7wxi	143,00	1,00	1,00	10062,94
15	Rua Quintino Bocaiúva - Bela Vista	apsa 424223	420,00	2,00	1,00	8928,57
16	Rua Eng. Olavo Nunes 399 - Bela Vista	apsa aw382380	340,00	2,00	0,00	7794,12
17	Av. Iguassú, 561 - Petrópolis	w3 bruno a2dl2s	100,00	1,00	1,00	9190,00
18	Rua Dr. Tauphick Saadi 121 - Bela Vista	lyon ad0016	303,00	2,00	1,00	9570,96
19	Av. Dr. Nilo Peçanha 350 - Bela Vista	foxtter 227504	399,00	2,00	0,00	6641,60
20	Av. Iguassú, 561 - Petrópolis	ccarvalho 35383	51,00	1,00	1,00	9705,88
21	Av. Palmeira, 275 - Petrópolis	multimob 24907	95,00	1,00	0,00	8947,37
22	Av. Palmeira, 304 - Petrópolis	foxtter 213085	136,00	1,00	0,00	7334,56
23	Rua João Caetano, 497 - Três Figueiras	foxtter 292593	312,00	3,00	1,00	12179,49
24	Av. Carlos Gomes, 257 - Tres Figueiras	patarruda 211984	124,00	3,00	0,00	6895,16
*25	Rua Furriel Luiz de Vargas - Bela Vista	arturmelo 1001	227,00	2,00	1,00	8149,78
26	Av. Cel. Lucas de Oliveira, 1618 - Bela Vista	multimob 18855	109,00	2,00	0,00	6788,99

* Variáveis e/ou dados não considerados no cálculo, por não atenderem ao mínimo de significância à regressão e trazerem grau de incerteza muito elevado ao modelo matemático inferido.

Anexo 2 - Resumo de Resultados

MODELO: Apartamento Petrópolis/Três Figueiras

Data: 15/01/2024

1. CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 26
Utilizados	: 25
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 3
Grau Liberdade	: 22

2. MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,87197
Determinação	: 0,76033
Ajustado	: 0,73854

VARIAÇÃO

Total	: 0,00000
Residual	: 2954382116,54553
Desvio Padrão	: 0,00001

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 34,89549
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,90395
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

3. MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,000122 + 0,000000 * X_1 + -0,000046 * X_2)$$

4. MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

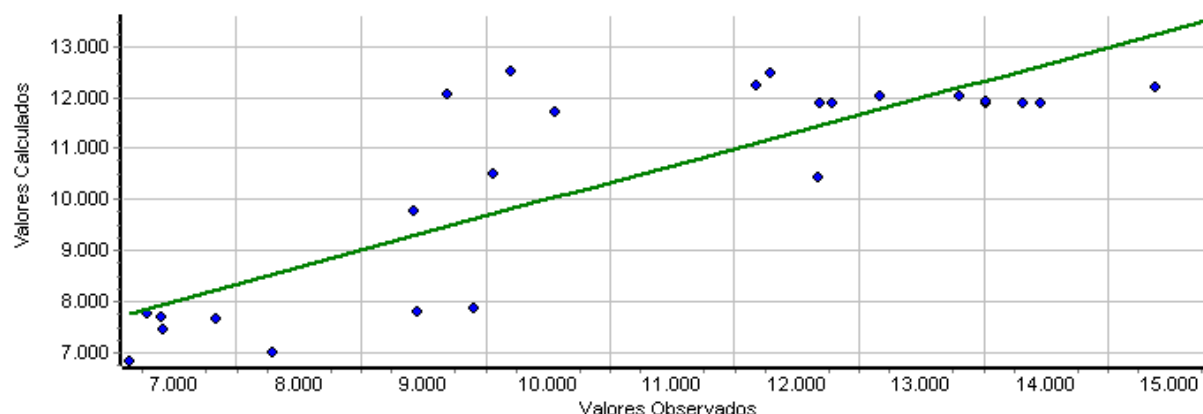
AMOSTRA

Média	: 10560,45
Variação Total	: 166302661,49
Variância	: 6652106,46
Desvio Padrão	: 2579,17

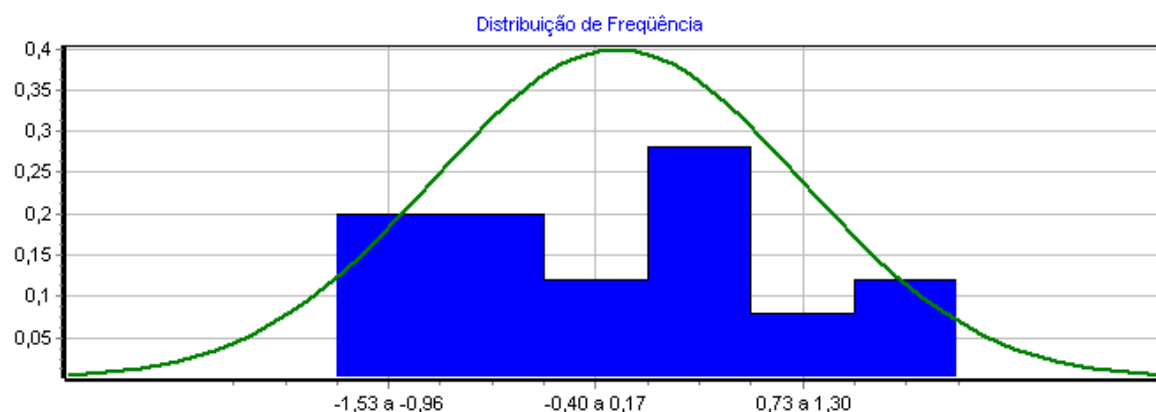
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,67748
Variação Residual	: 53636530,47
Variância	: 2438024,11
Desvio Padrão	: 1561,42

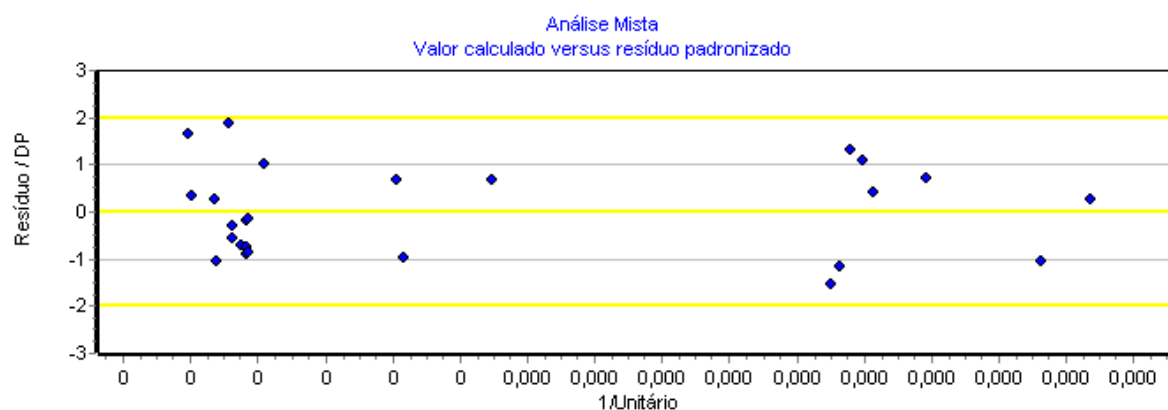
5. GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



6. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área Privativa

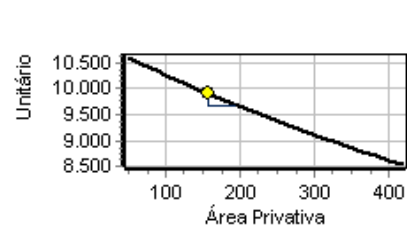
Metragem privativa da unidade em m²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 51,00 a 420,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -2,19 % na estimativa



* Localização

Atratividade pela inserção urbana na cidade, medida pela renda per capita dos bairros (IBGE):

1 - Petrópolis

2 - Bela Vista

3 - Tres Figueiras

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₂ Equipamentos

Infraestrutura condominial disponíveis aos moradores:

normal sem piscina - 0

diferenciada com piscina - 1

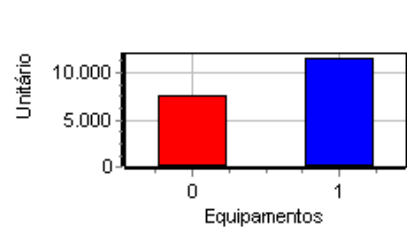
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 52,80 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

R\$/m²

Tipo: Dependente

Amplitude: 6641,60 a 14883,72

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

7. PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,73854)
X ₁ Área Privativa	x	2,25	3,50	0,69253
X ₂ Equipamentos	x	-7,52	0,01	0,10738

8. MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Equipamentos	Unitário
X ₁	x		28	43
X ₂	x	-18		85
Y	1/y	38	-84	

9. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Privativa	121,72			51,00	420,00
Equipamentos	1			0	1
Unitário	11.879,90			6.641,60	14.883,72

10. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	11.270,29	11.879,90	12.559,24	-5,13%	5,72%	10,85%
Predição (80%)	9.695,55	11.879,90	15.334,72	-18,39%	29,08%	47,47%
Campo de Arbitrio	10.097,91	11.879,90	13.661,88	-15,00%	15,00%	30,00%

11. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	1.371.819,70	1.446.021,43	1.528.710,69
Predição (80%)	1.180.142,35	1.446.021,43	1.866.542,12
Campo de Arbitrio	1.229.117,61	1.446.021,43	1.662.924,03

12. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.450.000,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais)

13. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

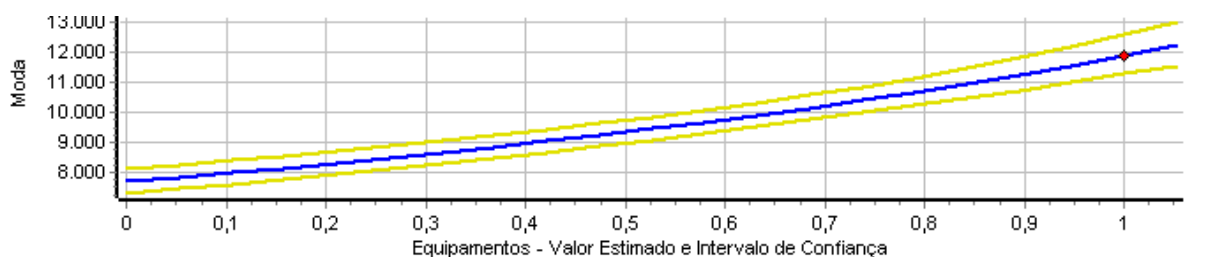
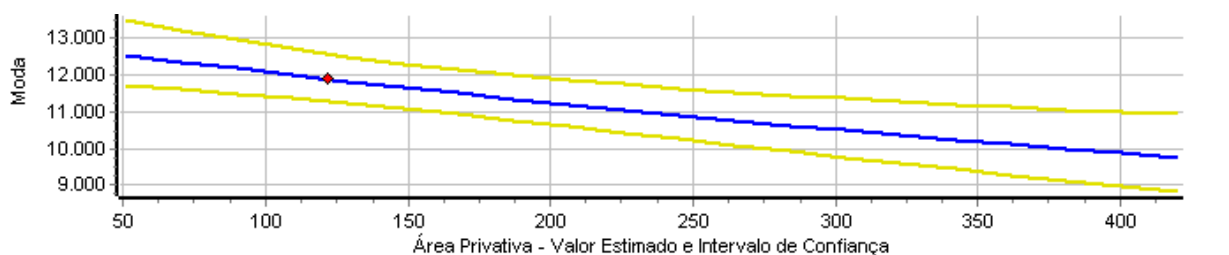
Mínimo (R\$):	1.371.819,70
Arbitrado (R\$):	1.446.021,43
Máximo (R\$):	1.528.710,69

14. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

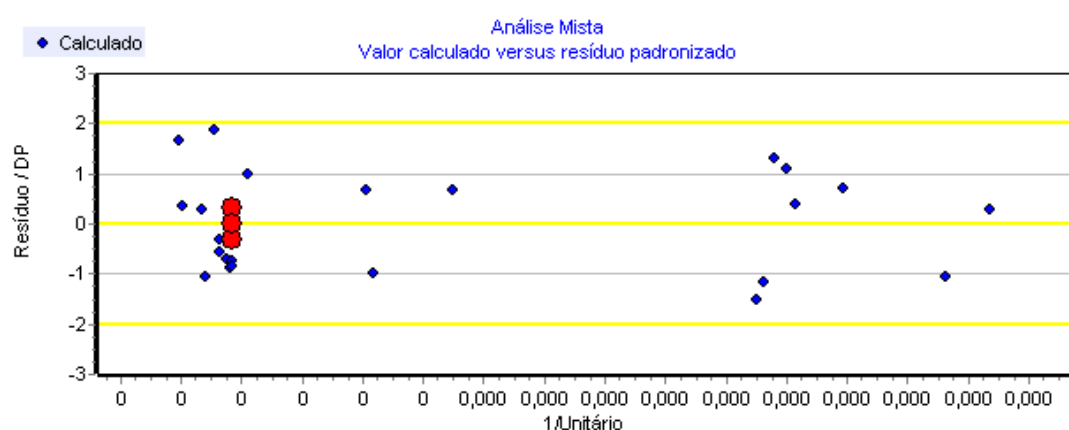
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 10,85 %

Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

15. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



16. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



Valide aqui
este documento

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

Página 1 de 6

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

CNM: 099226.2.0166567-27

166.567 - MATRÍCULA
PORTO ALEGRE, 18 de abril de 2006
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL
FLS. 1 MATRÍCULA 166.567

Imóvel: A fração ideal de 0,013551 do terreno lotado sob os números 79 e 87 da rua João Caetano, medindo 39,60m de frente à dita rua João Caetano, lado ímpar, entestando nos fundos, na extensão de 39,57m com propriedade que é ou foi da firma Schilling Kuss & Cia. Ltda., e com imóvel que é ou foi de Rodolfo Géis e outros; dividindo-se, de um lado, na extensão de 59,40m, com imóvel que é ou foi da firma Schilling Kuss & Cia. Ltda., e pelo outro lado, na mesma extensão de 59,39m com dito que é ou foi de Miguel S. Abech, e dista 39,40m da esquina da rua Murilo Furtado, lado par. **Bairro:** Petrópolis. - **Quarteirão:** ruas João Caetano, Murilo Furtado, avenidas Iguassú e Guaporé. - Dita fração corresponderá no Edifício Residencial "Upper Side", a ser construído, ao apartamento número 1701.-

Proprietária: Ediba S.A. - Edificações e Incorporações Barbieri, com sede nesta Capital, CNPJ número 89.547.848/0001-49.-

Origem: R.11/123.106, datado de 11 de novembro de 2004; R.12/123.106 datado de 13 de janeiro de 2005 (A incorporação do edifício será levada a efeito mediante a alienação das futuras unidades autônomas, compreendendo as frações ideais de terreno e respectivas acessões, a preço e a prazo determinados, na forma do art.41 e ss. da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e alterações subsequentes).-

Protocolo nºs 648202 de 17.03.2006, 649562 de 10.04.2006.-

URE=0,50 A escr.autorizada:

Thodrigues

Av.1/166.567 18 de abril de 2006.-

Transposição de Patrimônio de Afetação: Averbada sob número 13 na matrícula número 123.106 em 27 de setembro de 2005.-

Patrimônio de Afetação: Conforme requerimento datado de 14 de setembro de 2005, fica instituído o Patrimônio de Afetação de que trata a Lei 10.931 de 02.08.2004, ficando o terreno e as acessões objeto da incorporação registrada sob número 12/123.106, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, apartados do patrimônio da incorporadora.-

Protocolo nº 639175 de 19.09.2005.-

Protocolo nºs 648202 de 17.03.2006, 649562 de 10.04.2006.-

URE=1,00 A escr.autorizada:

Thodrigues

R.2/166.567 18 de abril de 2006.-

Hipoteca: Instrumento particular datado de 05 de outubro de 2005, re-ratificado por outro datado de 10 de março de 2006.-

Devedora: Ediba S.A. - Edificações e Incorporações Barbieri, com sede nesta Capital, CNPJ número 89.547.848/0001-49.-

Credor: BANCO ABN AMRO REAL S/A., com sede em São Paulo/SP, CNPJ número 33.066.408/0001-15.-

Valor da Dívida: R\$7.500.000,00, garantida também por outras frações ideais e correspondentes unidades autônomas (191).-

Prazo: Vencimento em 05.09.2007.-

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y6R7W-MJQVE-SXAGM-UYHFF>

Continua na próxima página - - - - -



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-
Valide aqui
este documento CNM: 098226 2 0166567-2



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

1v

166.567

Juros: 11,3866% ao ano.-

1a. Hipoteca.-

Protocolo nºs 648202 de 17.03.2006, 649562 de 10.04.2006.-

URE=11,02 - Provimento 62/94 - E.C.G.J.

A escr. autorizada:

Av.3/166.567 19 de novembro de 2008.-

Acordo Extrajudicial: A presente averbação é feita para noticiar a existência de Acordo Extrajudicial averbado sob nº 15 na matrícula nº 123.106 (origem), firmado pela Associação de Condôminos do Empreendimento Residencial Upper Side, Ediba S.A. - Edificações e Incorporações Barbieri e Banco ABN Real S.A.-

Protocolo nº 703.728 de 12.11.2008. -

Empls.:R\$17.50.- SEL0--SDFNR nQ 0469.03.0700012.08473-R\$0.40.-

0 escr.autorizado:

Av.4/166.567 07 de julho de 2010.-

Conclusão do Edifício: Conforme requerimento de 14.06.2010, instruído com CND, Carta de Habitação de 19.05.2010 e plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal, arquivadas neste Registro (R.12/123.106), sobre o terreno do qual faz parte a fração ideal objeto da presente matrícula, foi construído o **Edifício Residencial "Upper Side"**, que recebeu o nº 79 da rua João Caetano, fazendo parte do mesmo entre outras unidades o **Apartamento nº 1701** - localizado no 16º andar ou 17º pavimento, de frente e à esquerda de quem da rua João Caetano olhar para a edificação, com 180,10mq de área real global, sendo 121,72mq de área real privativa e 58,38mq de área real de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013551 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.-

Protocolo nº 738.101 de 21.06.2010.-

Emols.: R\$19,80

SELO-SDFNR n° 0469.03.1000004.01267 = R\$0.40.

0 escr. autorizado.-

Av.5/166.567 08 de outubro de 2010.-

Cancelamento: Por instrumento particular de 27.08.2010, o credor Banco ABN AMRO REAL S/A, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.2, com relação ao imóvel descrito na presente matrícula.-

Protocolo nº 744.104 de 23.09.2010.-

Emols.: R\$39,50 SELO-SDFNR n° 0469.04.0700013.09592 - R\$0,50.-

A esc. autorizada:

CONTINUA A FOLHAS Nº

/alide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y6R7W-MJQVE-SXAGM-UJYHFF>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Continúa na próxima páxina



Valide aqui

este documento

CNM: 099226.2.0166567-27

166.567

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE 08 de outubro

de 20.10

FIS

MATRÍCULA

2

66.567

Continuação das fls.1v da matrícula nº 166.567.-

R.6/166.567 08 de outubro de 2010.-

Compra e Venda: Contrato particular de 27.08.2010, declaração de 30.09.2010, da qual consta que o imóvel descrito na presente matrícula, faz parte do ativo circulante da vendedora.-

Transmitente: Ediba S.A. Edificações e Incorporações Barbieri, já qualificada.-

Adquirente: Eduardo Martinelli Santayana de Lima, dentista, CPF nº 480.512.330-34, brasileiro, separado judicialmente, domiciliado nesta Capital.-

Valor: R\$460.600,00.-

Avaliação:R\$588.000,00, com outro imóvel.-

Protocolo nº 744.104 de 23.09.2010 e 744.860 de 07.10.2010.-

Emols.:R\$1.065,50 SELO-SDFNR nº 0469.08.0700013.04854 - R\$8,00.

A esc. autorizada:

R.7/166.567 08 de outubro de 2010.-

Alienação Fiduciária: Contrato particular de 27.08.2010.-

Confidente Devedor e Fiduciante: Eduardo Martinelli Santayana de Lima, já qualificado.-

Credora Fiduciária: Companhia Província de Crédito Imobiliário, com sede nesta Capital, CNPJ nº 87.091.716/0001-20.-

Valor da dívida:R\$195.254,64, garantida também por outro imóvel.-

Prazo: 180 meses.-

Juros: 10,4000% ao ano. - (nominal)

OBS: Fica constituída a propriedade fiduciária, mediante alienação fiduciária, feita pelo confitente devedor e fiduciante, em favor da credora fiduciária, com fundamento no artigo 22 e seguintes da Lei 9.514 de 20.11.1997, avaliado em R\$470.000,00.-

Protocolo nº 744.104 de 23.09.2010.-

Emols.:R\$419,10 SELO-SDFNR nº 0469.07.0900004.04631 - R\$6,00.-

A esc. autorizada:

Av.8/166.567 08 de outubro de 2010.-

Cédula de Crédito Imobiliário Integral: Foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário, Série: 2010, sob nº 797, integrante do contrato, relativa a alienação fiduciária objeto do R.7, tendo como instituição custodiante Companhia Província de Crédito Imobiliário, já qualificada.-

Protocolo nº 744.104 de 23.09.2010.-

Emols.:NIHIL (Art.18 § 6º da Lei nº 10.931).-

SELO-SDFNR n° 0469.03.1000004.02609 - R\$0,40,-

A esc. autorizada:

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-:-:-:-



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099226.2.0166567-27



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2	166.567

AV-9/166.567(AV-nove/cento e sessenta e seis mil e quinhentos e sessenta e sete), em 7 de dezembro de 2012.-

CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Nos termos do Mandado passado em 9 de agosto de 2012, pela escrivã designada da 1ª Vara Cível do Foro Regional Sarandi desta Capital, Luciana Britto Silva e assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Marco Aurélio Martins Xavier, Juiz de Direito da mesma Vara, extraído dos autos do processo nº **001/1.08.0287839-7 (CNJ:2878391-94.2008.8.21.5001)**, com sentença datada de 3 de novembro de 2008, prolatada pela Exma. Sra. Dra. Gladis de Fátima Canelles Piccini e transitada em julgado em 9 de abril de 2009, foi determinado o **CANCELAMENTO** do Patrimônio de Afetação, objeto da **AV-1** desta matrícula.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **788.186**, em 29/11/2012, reapresentado em 7/12/2012.-

Porto Alegre, 11 de dezembro de 2012.-

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

EMOLUMENTOS - R\$22,10. Selo de Fiscalização 0469.00.1200001.86978 - efp

AV-10/166.567(AV-dez/cento e sessenta e seis mil e quinhentos e sessenta e sete), em 27/9/2013.-

CUMPRIMENTO DE ACORDO - Procede-se a esta averbação, para ficar constando que em razão do cumprimento do acordo, conforme consta da **AV-18** da matrícula número **123.106**, fica **sem efeito** a notícia do acordo extrajudicial objeto da **AV-3**, desta matrícula.-

Porto Alegre, 27 de setembro de 2013.-

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

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.1300002.35606 - ec

AV-11/166.567(AV-onze/cento e sessenta e seis mil e quinhentos e sessenta e sete), em 9/9/2022.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o CNM desta matrícula é **09922.2.0166567-59**.-

Porto Alegre, 28 de setembro de 2022.-

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

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2200002.51610 - ac

AV-12/166.567(AV-doze/cento e sessenta e seis mil e quinhentos e sessenta e sete), em 9/9/2022.-

PENHORA - Nos termos da certidão datada de 31 de agosto de 2022, extraída dos autos do processo número **5075496-19.2022.8.21.0001/RS** natureza - execução de título extrajudicial, da 18ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, fica constando que a pretensão real de aquisição sobre o imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **EDUARDO MARTINELLI SANTAYANA DE LIMA**, **foi penhorado** no processo supra referido, em que figuram como exequente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL UPPER SIDE**, CNPJ:12.012.184/0001-99 e executado **EDUARDO MARTINELLI SANTAYANA DE LIMA**, com CPF/MF sob número 480.512.330-34, para pagamento da dívida no valor de **R\$22.300,76** (vinte e dois mil, trezentos reais e setenta e seis centavos), juntamente com o imóvel de **M-166.443**, tendo sido nomeado como depositário o executado.-

CONTINUA A FOLHAS Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y6RW7W-MJQVE-SXAGM-UYHFF

onr

 Documento assinado digitalmente
 www.registradores.onr.org.br

 saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099226.2.0166567-27

166.567
MATRÍCULA**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE****LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 28 de setembro de 2022

FICHA	MATRÍCULA
3	166.567

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **956.829**, em 9/9/2022.-

Porto Alegre, 28 de setembro de 2022.-

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

EMOLUMENTOS - R\$109,40. Selo de Fiscalização 0469.00.2200002.51611 - ac

AV-13/166.567(AV-treze/cento e sessenta e seis mil e quinhentos e sessenta e sete), em 26/7/2023.-**CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA** - Proceda-se a esta averbação para ficar constando que o CNM desta matrícula é **099226.2.0166567-27**, e não como constou.-

Porto Alegre, 1º de agosto de 2023.-

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

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2300002.13746 - bs

AV-14/166.567(AV-quatorze/cento e sessenta e seis mil e quinhentos e sessenta e sete), em 26/7/2023.-**ATUALIZAÇÃO DE CREDORA FIDUCIÁRIA** - Nos termos do instrumento particular datado de 11 de março de 2016, fica constando que o crédito da alienação fiduciária objeto da **AV-8** e **R-7**, desta matrícula, no valor de **R\$195.254,64** (cento e noventa e cinco mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos), juntamente com o do imóvel da **M-166.443**, foi registrado para negociação na CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS, sob número 10H00040397 e que na data de 10/3/2016, passou a ter como credora/fiduciária a CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, com CNPJ/MF sob número 02.105.040/0001-23.-**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **973.945**, em 26/7/2023.-

Porto Alegre, 1º de agosto de 2023.-

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

EMOLUMENTOS - R\$288,20. Selo de Fiscalização 0469.00.2300002.13747 - bs

AV-15/166.567(AV-quinze/cento e sessenta e seis mil e quinhentos e sessenta e sete), em 26/7/2023.-**CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Nos termos do instrumento particular datado de 24 de março de 2016, fica **CANCELADA** a cédula de crédito imobiliário, objeto da **AV-8** desta matrícula. Dito documento fica arquivado neste Ofício.-**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **973.946**, em 26/7/2023.-

Porto Alegre, 1º de agosto de 2023.-

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

EMOLUMENTOS - R\$47,70. Selo de Fiscalização 0469.00.2300002.13748 - bs

AV-16/166.567(AV-dezesseis/cento e sessenta e seis mil e quinhentos e sessenta e sete), em 26/7/2023.-**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do instrumento particular datado de 24 de março de 2016, fica **CANCELADA** a propriedade fiduciária objeto da alienação fiduciária do **R-7** desta matrícula, juntamente com outro imóvel, em virtude da autorização contida no referido instrumento, arquivado

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y6R7W-MJQVE-SXAGM-UYHFF

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior -

Valide aqui

este documento

CNM: 099226.2.0166567-27

"CNM: 099226.2.0166567-27"

FICHA	MATRÍCULA
3	166.567
VERSO	

neste Ofício, **ficando consolidada a propriedade plena do imóvel.**-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **973.946**, em 26/7/2023.-

Porto Alegre, 1º de agosto de 2023.-

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

EMOLUMENTOS - R\$288,20. Selo de Fiscalização 0469.00.2300002.13749 - bs

R-17/166.567(R-dezessete/cento e sessenta e seis mil e quinhentos e sessenta e sete), em 11/9/2023.-

HIPOTECA JUDICIÁRIA - Nos termos do requerimento, datado de 11 de setembro de 2023, instruído com a Decisão Monocrática, de 4 de setembro de 2023, extraído dos autos do processo número 5069012-06.2023.8.21.7000/RS natureza - Agravo de Instrumento, da 8ª Câmara Cível desta Capital, fica constando que foi instituída a **HIPOTECA JUDICIÁRIA** no valor de **R\$300.000,00** (trezentos mil reais), prevista no artigo 495 do Código de Processo Civil, no imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de Eduardo Martinelli Santaviana de Lima.-

PROTÓCOLO - Título apontado sob o número **975.677**, em 24/8/2023, reapresentado em 11/9/2023.-

Porto Alegre, 21 de setembro de 2023.-

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

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2300002.42542 - csc

- CONTINUA NA FICHA Nº

ÚLTIMO ATO R-17 -

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 16 de abril de 2024, às 12:28:05.

"Buscas realizadas até as 9h."

EMOLUMENTOS: R\$72.70 - rbr

Certidão digital (Provento CNJ 127/2022) Matrícula 166.567 - 1 página: R\$42,70 (0469.00.2400001.40667 = R\$4.90)

Busca(s) em livros e arquivos: R\$12,50 (0469.00.2400001.40667 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0469.00.2400001.40667 = R\$2,00)



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS

<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>

Chave de autenticidade para consulta

099226 53 2024 00051481 41