

	LAUDO DE AVALIAÇÃO MATRÍCULA 1.995	
--	---	--



Tipologia
prédios comerciais

CHARQUEADAS / RS

Data de Referência da Avaliação: abril/2026

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Solicitante/Requerente

José Nilo da Silva Serpa

Objeto

Prédios alvenaria – **matrícula 1.995** do Ofício de Registro de Imóveis, Comarca de **Charqueadas/RS**

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instrução para ação judicial

Localização

Avenida Primeiro de Maio, 915_927 - Charqueadas/RS

Área terreno (m²)

946,67

Testada (m)

24,40

Área construída (m²)

904,00

Metodologia / Tratamento de dados

Evolutivo / Comparativo Direto de Dados de Mercado / Inferência Estatística

Resultados da Avaliação / Especificação

Valor de mercado (terreno + edificações): R\$ 4.521.453,67

Fundamentação (terreno): Grau I (13ptos) / Precisão (terreno): Grau III

Intervalar - Mínimo: R\$ 4.420.993,66

Intervalar - Máximo: R\$ 4.632.137,20

Responsável Técnico

Ricardo Luiz Wortmann

Eng. Civil, CREA/RS 57.183

Porto Alegre/RS, abril de 2026.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1/2019** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2/2011** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- nos documentos disponibilizados, **Matrícula nº 1.995** do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de **Charqueadas/RS**, conforme Certidão datada de 30/03/2026;

- em informações constatadas *“in loco”* quanto a vistoria do imóvel (**externa***), realizada no dia 01/04/2026;

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

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

O **laudo de avaliação de uso restrito** obedece a condições específicas no que tange à sua confidencialidade, finalidade ou utilização.

Foi adotada **situação paradigma por ausência de vistoria interna do bem**, conforme item **7.3.5.2 da ABNT, NBR 14653:2**, prosseguindo os trabalhos com base na alínea “c”.

➤ ANEXOS

- **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**
- **MEMÓRIA DE CÁLCULO – MODELO DE REGRESSÃO**
- **ESPECIFICAÇÃO**
- **FOTOGRAFIAS**



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CHARQUEADAS
REGISTRO DE IMÓVEIS CNM: 160168.2.0001995-97
Gabriele Lopes de Mello - Registradora

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

CNM: 160168.2.0001995-97



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CHARQUEADAS - RS
LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL
CHARQUEADAS, 26 de março de 2020

FLS. 01
REGISTRO 1.995

Protocolo nº: 2554, feito em 16/03/2020.

IMÓVEL: UM TERRENO, constituído do lote 545 da quadra 05, com a área de **946,67 m²** (novecentos e quarenta e seis metros e sessenta e sete decímetros quadrados), situado na **Avenida Primeiro de Maio, número 927, lado ímpar, zona urbana desta cidade de Charqueadas/RS**, com as seguintes **confrontações**: ao **NORTE**, medindo 36,20 metros no sentido leste a oeste, com o lote 521, com uma linha quebrada de 12,40 metros no sentido norte a sul e medindo 10,10 metros no sentido leste a oeste, com o lote 443; ao **SUL**, com o lote 556, medindo 41,10 metros; ao **LESTE**, frente com a Avenida Primeiro de Maio, medindo 24,40 metros; e, ao **OESTE**, medindo 12,40 metros, no sentido norte a sul com o lote 443, com uma linha quebrada de 10,10 metros no sentido leste a oeste, medindo 11,60 metros no sentido norte a sul, com o lote 34. Dito terreno encontra-se no **quarteirão** formado pela Rua James Johnson, Avenida Primeiro de Maio, Rua José Maria de Carvalho e Avenida Santa Bárbara, e esta **distante 24,00 metros da esquina** formada com a Rua James Johnson. **Acessão(ões)**: (1) um prédio em alvenaria, medindo 104,67m²; (2) um prédio em alvenaria, medindo 243,00m²; e (3) um prédio em alvenaria, medindo 107,20m². **Inscrição municipal**: não consta. **REGISTRO ANTERIOR**: Registro de origem no livro 2RG, matrícula 22340 do Registro de Imóveis de São Jerônimo, registro, datado de 29/04/2008. **PROPRIETÁRIO**: **MACROPAN SUPERMERCADOS LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 93.171.668/0001-82, com sede na Avenida Senador Salgado Filho nº 867, neste município. **RAZÃO DA ABERTURA**: Alteração de competência. DOU FÉ, Charqueadas, 26 de março de 2020.

Abertura de matrícula: R\$20,70 (0769.03.2000003.00087 = R\$2,70)
Processamento eletrônico de dados: R\$5,00 (0769.01.1800001.16662 = R\$1,40)
Comunicação ao serviço de origem: R\$11,60 (0769.02.1900002.02696 = R\$1,90)

Marcelo Tezzari Geyer
Registrador

R.1-1.995. Protocolo nº 2554 de 16/03/2020.

TÍTULO: Hipoteca judicial. Conforme certidão para fins de averbação, datado de 16/12/2019, oriundo do processo 156/1.18.0002464-3 (CNJ. 0011329-40.2018.8.21.0156), da 1ª Vara Judicial da Comarca de Charqueadas, o **objeto da presente matrícula, com área de 946,67m² e acessões**, foi dado em **HIPOTECA JUDICIAL**, para garantia do crédito constante no processo acima citado. Valor da ação: R\$ 5.160.487,08. DOU FÉ. Charqueadas, 27 de março de 2020.

Registro com valor declarado: R\$3.703,20 (0769.09.1800001.00409 = R\$61,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$5,00 (0769.01.1800001.16662 = R\$1,40)

Marcelo Tezzari Geyer
Registrador

Av.2-1.995. Protocolo nº 6789 de 14/08/2023.

TÍTULO: Averbação do código nacional de matrícula. Faço conhecer que o Código

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua São Paulo,148 - Cruz de Malta - Charqueadas/RS - CEP: 96.745-000 - Fone: (51)3658.1165
E-mail: richarqueadas@gmail.com

Continuação da Página Anterior

CNM: 160168.2.0001995-97					
	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CHARQUEADAS - RS LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL CHARQUEADAS, 14 de agosto de 2023				
	CNM: 160168.2.0001995-97 <table border="1"> <tr> <td>FLS.</td> <td>REGISTRO</td> </tr> <tr> <td>1019</td> <td>1.995</td> </tr> </table>	FLS.	REGISTRO	1019	1.995
FLS.	REGISTRO				
1019	1.995				
Nacional de Matrícula - CNM da presente matrícula é o seguinte: 160168.2.0001995-97 DOU FÉ. Charqueadas, 14 de agosto de 2023. Averbação sem valor declarado: Nihil (0769.04.2200001.04747 = Nihil)					
Marcelo Tazzari Geyer Registrador					
R.3-1.995. Protocolo nº 8462 de 05/11/2024. TÍTULO: Averbação de penhora. Certifico que conforme termo de penhora, datado de 26/09/2024, oriundo do processo 5003011-75.2021.8.21.0156/RS, da 1ª Vara Cível desta Comarca de Charqueadas, que o imóvel do caput, foi PENHORADO, assim gerando a presunção absoluta de conhecimento de terceiros, conforme determina o Código de Processo Civil, sendo exequentes Mariliani Serpa e Silva e Carla da Silva Serpa e executados Macropan Supermercados Ltda e José Nilo da Silva Serpa. Valor do débito: R\$ 5.544.546,46, atualizado até 05/06/2024. Valor da avaliação do objeto: R\$ 2.970.000,00. DEMAIS CONDIÇÕES: As do título. DOU FÉ. Charqueadas, 07 de novembro de 2024. Averbação com valor declarado: R\$2.480,10 (0769.06.1800001.00483 = R\$20,00) Processamento eletrônico de dados: R\$9,60 (0769.01.2200001.05239 = R\$2,00)					
Marcelo Tazzari Geyer Registrador					

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
CERTIDÃO VÁLIDA POR VINTE (20) DIAS ÚTEIS
Charqueadas/RS, 30 de março de 2026, às 10:37:36.
Total: R\$92,70
Certidão Matrícula 1.995 - 2 páginas: R\$30,40 (0769.03.2200001.00013 = R\$14,40)
Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0769.03.2200001.04012 = R\$14,00)
Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0769.01.2200001.13812 = R\$2,40)
Lenize Cristelli Almeida Ronco
2ª Substituta

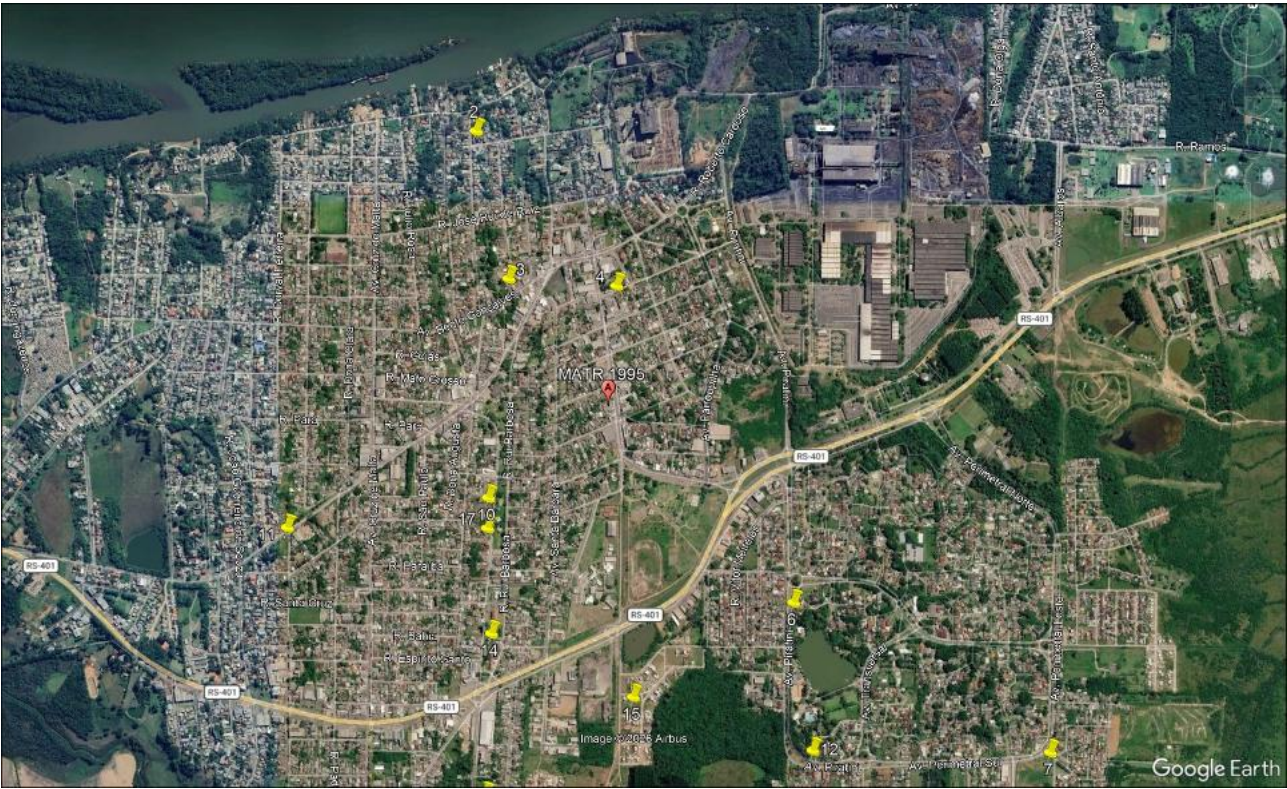


A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
160168 53 2026 00001373 21

Endereço: Rua São Paulo,148 - Cruz de Malta - Charqueadas/RS - CEP: 96.745-000 - Fone: (51)3658.1165
E-mail: richarqueadas@gmail.com

MODELO: TERRENOS/CHARQUEADAS-RS

Dado	Endereço	Observação	AREA	TESTADA	RENDA	ZONA	ESQUINA	TESTADA	COML	VU
1	Rua Amanda Alves, número 852	Auxiliadora Predial	600,00	12,00	7,68	1,00	1,00	0,0200	1,00	250,00
2	Rua Salvador Leão, Charqueadas, Rio	Witt Imoveis	719,00	10,00	4,49	2,00	2,00	0,0139	2,00	556,33
3	rua Livino Andriotti, 10/24 - Vila Rosa, (	Foxter	1.615,00	38,00	4,49	2,00	2,00	0,0235	2,00	1.331,27
4	Genésio Marques 402	Crédito Real	850,00	17,00	4,49	2,00	1,00	0,0200	2,00	1.058,82
5	Lote 03, Avenida Cruz de Malta.	Carpe Diem	360,00	12,00	3,87	1,00	1,00	0,0333	1,00	468,75
6	Piratini Charqueadas, Rio Grande Do S	Auxiliadora Predial	300,00	10,00	7,68	1,00	1,00	0,0333	2,00	600,00
7	Perimetral Leste Charqueadas, Rio Grar	Auxiliadora Predial	626,00	15,00	7,68	1,00	1,00	0,0240	1,00	423,32
8	Rua Das Extremosas, no bairro Jardins.	Auxiliadora Predial	372,00	12,00	7,68	1,00	1,00	0,0323	1,00	357,53
9	João Alves Leote	Auxiliadora Predial	200,96	8,00	7,68	1,00	1,00	0,0398	1,00	527,47
10	ORVALINO DORNELLES Centro, Char	Auxiliadora Predial	2.703,50	35,00	4,49	2,00	1,00	0,0129	1,00	443,87
11	José Athanásio, Centro, Charqueadas	Quinto Andar	1.307,00	32,75	4,49	2,00	2,00	0,0251	1,00	344,30
12	Perimetral Sul Charqueadas, Rio Grande	Auxiliadora Predial	360,00	12,00	7,68	1,00	1,00	0,0333	1,00	444,44
13	Ers 401, Charqueadas, Rio Grande Do	Auxiliadora Predial	36.268,50	120,00	3,87	1,00	2,00	0,0033	1,00	55,14
14	Orvalino Prates Dornelles Charqueadas,	Quinto Andar	897,07	30,00	4,49	2,00	1,00	0,0334	1,00	501,63
15	Ilo Fernando De Maman, Charqueadas,	Auxiliadora Predial	330,00	27,50	7,68	1,00	1,00	0,0833	1,00	363,64
16	Terreno, 1615 m², em Vila Rosa rua Fra	Foxter	3.062,00	30,00	3,72	1,00	1,00	0,0098	1,00	359,24
17	Terreno na Rua Orvalino Dornelles - s/r	Conexão Brokers	1.349,57	23,80	4,49	2,00	1,00	0,0176	1,00	429,69
18	Terreno Rua Padre Pinto - s/n - Vila Sã	Conexão Brokers	816,00	18,00	7,68	1,00	1,00	0,0221	1,00	367,52
19	Terreno Rua Silmar Berbigier	Conexão Brokers	563,99	12,00	7,68	1,00	1,00	0,0213	1,00	354,62
20	SILMAR BERBIGIER, 341 - SÃO LOUF	Conexão Brokers	1.128,00	24,00	7,68	1,00	1,00	0,0213	2,00	1.152,48



CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 20
Utilizados	: 15
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 8
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 11

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,96869
Determinação	: 0,93837
Ajustado	: 0,92156

VARIAÇÃO

Total	: 3,10992
Residual	: 0,19167
Desvio Padrão	: 0,13200

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 55,82615
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,08315
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 11,896024 * 2,718^{(268,097806 * 1/X_1)} * X_2^{0,748581} * 2,718^{(0,948304 * X_3)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

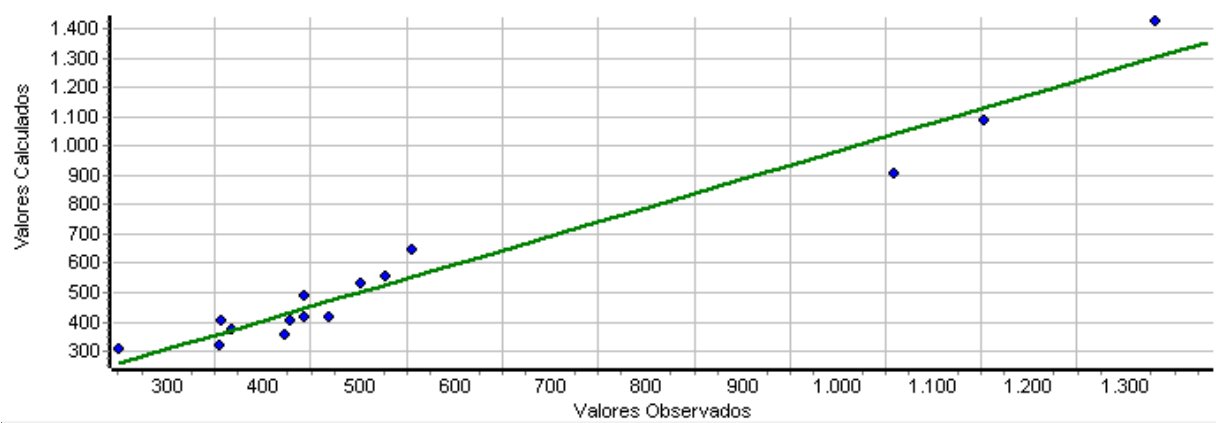
AMOSTRA

Média	: 577,85
Variação Total	: 1481563,67
Variância	: 98770,91
Desvio Padrão	: 314,28

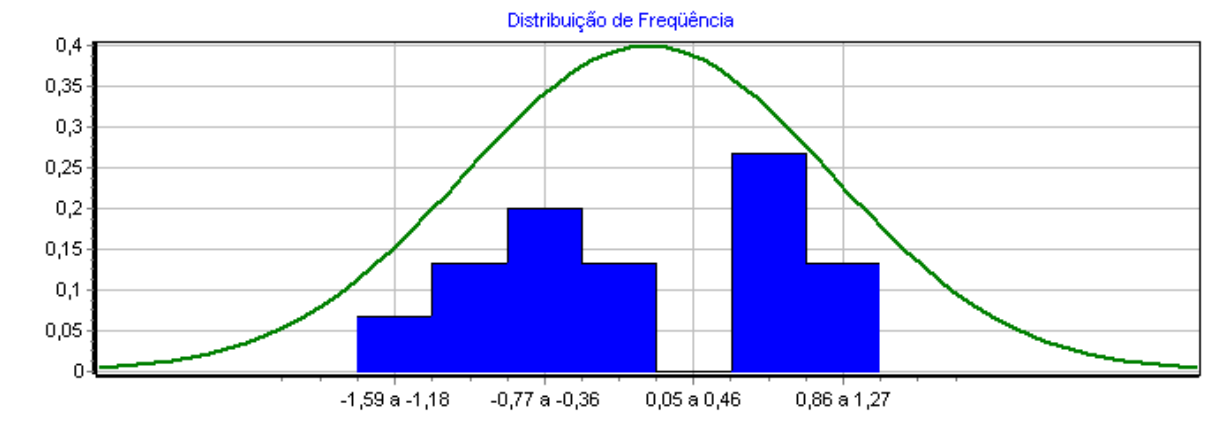
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,95717
Variação Residual	: 63461,55
Variância	: 5769,23
Desvio Padrão	: 75,96

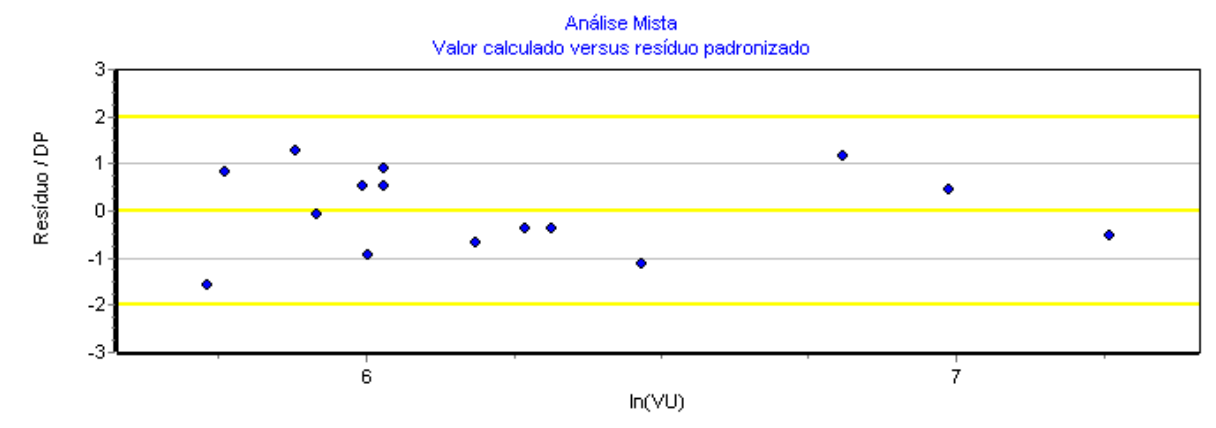
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ AREA

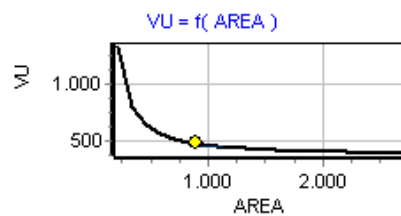
área do terreno m²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 200,96 a 2703,50

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -6,56 % na estimativa



X₂ TESTADA

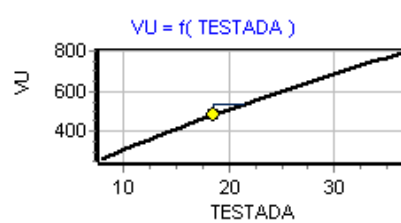
frente do terreno m

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 8,00 a 38,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 11,90 % na estimativa



* RENDA

conf bairro

Tipo: Proxy

Amplitude: 3,87 a 7,68

Impacto esperado na dependente: Positivo

* ZONA

1 - não central

2 - central

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* ESQUINA

1 - meio de quadra

2 - esquina

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* TESTADA/AREA

relação frente / área

Tipo:

Amplitude: 0,0129 a 0,0398

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₃ COML

1 - perfil misto ou residencial

2 - perfil comercial

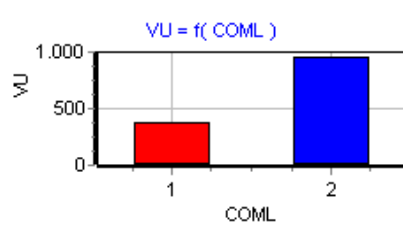
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 158,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Y VU

Valor por metro quadrado

Tipo: Dependente

Amplitude: 250,00 a 1331,27

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

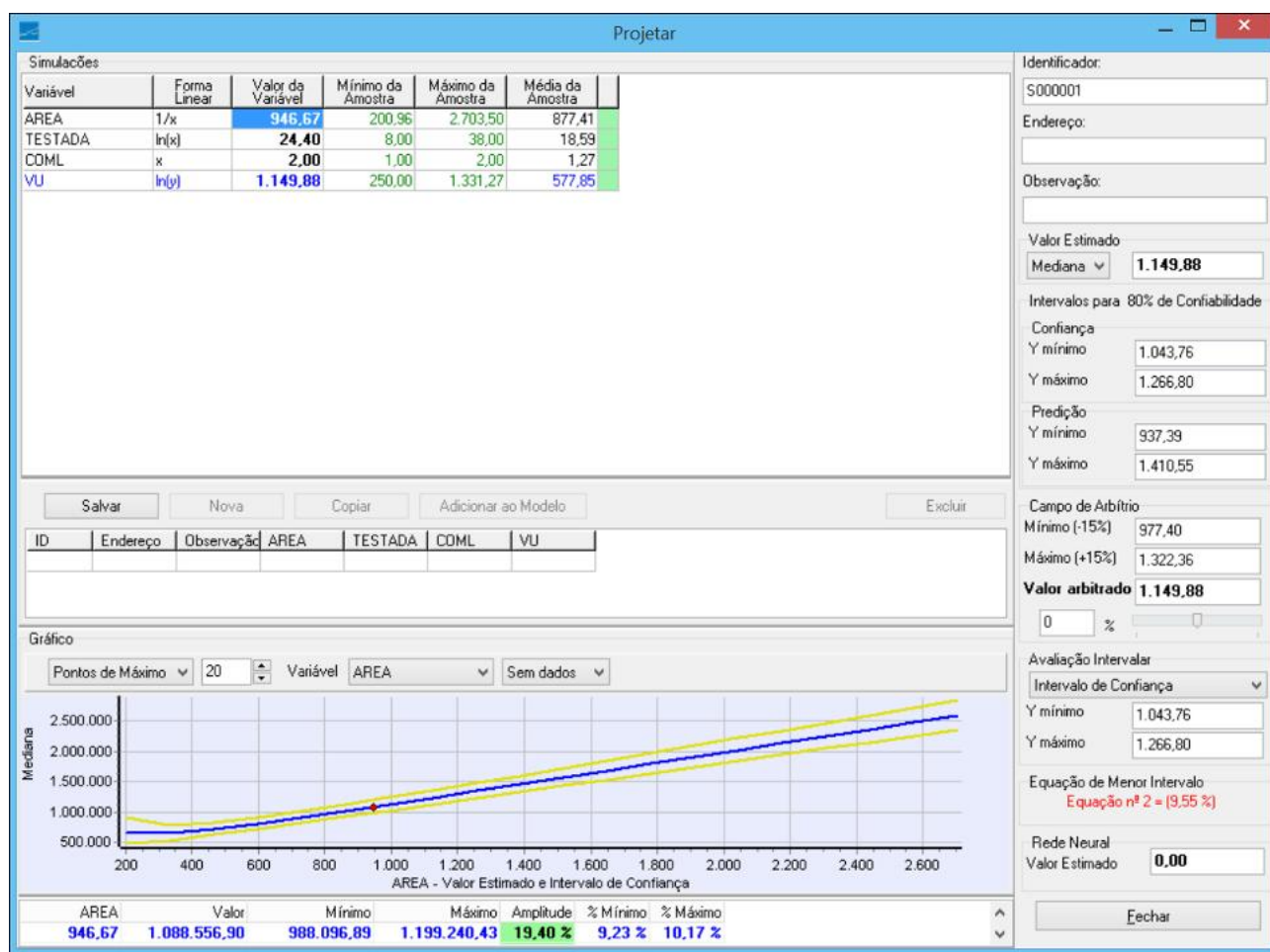
PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,92156)
X ₁ AREA	1/x	5,28	0,0260219	0,74585
X ₂ TESTADA	ln(x)	6,25	0,01	0,67279
X ₃ COML	x	11,36	0,01	0,08381

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

el iáv Var	Forma Linear	AREA	TESTADA	COML	VU
X ₁	1/x		94	86	85
X ₂	ln(x)	-78		86	88
X ₃	x	-37	23		96
Y	ln(y)	-26	44	85	



ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
1	GALPAO SUPERIOR	40	80	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	20%	904,00	R\$ 5.757,64	R\$ 5.204.907,54	34,05%	R\$ 3.432.896,77
	VALOR DO CUB R 8-N (c)	RS 2.771,11		REFERÊNCIA MARÇO / 2026	BDI		20,00%	TOTAL		R\$ 3.432.896,77
$A = \left(\frac{1}{2} \right) \cdot \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$ $V. ATUAL = \{ 1 - [A + (1 - A) \cdot c] \} \cdot Vd + Vr$										
ÁREA = Área do imóvel em metros quadrados UNIT. = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$/m² V. NOVO = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$ DEPREC. = Parte do valor de novo do imóvel sujeito à depreciação (Vd) V. ATUAL = Valor do imóvel depreciado Onde: DESCRIÇÃO IMÓVEL = Descrição do imóvel conforme tipologia construtiva (IBAPE/SP) IDADE A. = Idade aparente do imóvel (x) VIDA U. = Vida útil do imóvel conforme tipologia (IBAPE/SP) (n) ESTADO DE CONSERVAÇÃO = Conforme critério de depreciação de Heidecke RESIDUAL = Valor residual ou de demolição referente ao valor do imóvel (Vr)										

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	Completa quanto a todas as variáveis analisadas: 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo: 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		Adoção de situação paradigmática: 2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X
2	Identificação dos dados de mercado	Admissível 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;		Admissível 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;	X	Admissível 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;	X
3	Extrapolação	Não admitida	X	Admissível 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, em módulo		Admissível 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 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de forma e simultaneamente, e em módulo	
4	Nível de significância (taxa de erro de valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bilateral)	10%	X	20%		30%	
5	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO		13 Pontos					
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						
d)	Adoção de estimativa central.						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU I			

PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central de estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		1.149,88
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.286,60
	MÍN	1.043,76
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	10,17%
	MÍN	-9,23%
Amplitude do intervalo de confiança		19,40%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

