



Continuação da Página Anterior -----
Valide aqui este documento CNM: 099226.2.0039087-93



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
lv	39087

R.5/39087- 22 de setembro de 1980.-
Compra e venda:Escrito particular, datado de 27-8-1980.-
Transmitente:Knijnik Incorporadora de Imoveis Ltda., já qualificada.-
Adquirentes:Vladimir Duarte Dias, funcionario público estadual e sua esposa Maria Helena Dias professora de música, brasileiros, -
 CIPF nº 000.244.730/49.-
 Valor:Cr\$808.403,57 -
 A esc. autorizada. *Décia Lucinda Pires*

R.6/39087- 22 de setembro de 1980.-
Hipoteca:Escrito particular, datado de 27-8-1980.-
Devedores:Vladimir Duarte Dias e sua esposa Maria Helena Dias, já qualificados.-
Credor:Instituto de Previdencia do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS, CGC nº 92.829.100/0001-43.-
 Valor da dívida:Cr\$820.010,34.-
 Prazo:300 prestações.-
 Juros:9,4% ao ano.-
 1ª. hipoteca.-
 A esc. autorizada. *Décia Lucinda Pires*

Av.7/39087- 22 de setembro de 1980.-
Caução de direitos:Por escrito particular, datado de 27-8-1980, o credor da hipoteca objeto do R.6/39087, caucionou ao Banco Nacional da Habitação-BNH, CGC nº 33.633.686/001, com sede em Brasília, seus direitos creditórios.-
 A esc. autorizada. *Décia Lucinda Pires*

Av.8/39087- 27 de fevereiro de 1986.-
Separação Consensual:Formal, passado em 14-11-1983, no 1º Cartório de Família e Sucessões desta capital.-Sentença de 07-10-1983.-
Transmitente:Separação Consensual entre o adquirente e Maria Helena da Silva Salvador, do lar, CIC nº-000.244.730/49, separada, domiciliada nesta capital.-
Adquirente:Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionario público estadual, CIC nº 000.244.700/49, separado, domiciliado nesta capital.-
 Valor:Cr\$1.500.000,00.-
 A esc. autorizada. *Décia Lucinda Pires*

Av.9/39.087 23 de outubro de 1989.-
Divórcio : Conforme requerimento datado de 11.09.1989, instruído com prova hábil, por sentença de 26.08.1988, do Exmo .Sr .Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família desta Capital, foi decretado o divórcio de Vladimir Duarte Dias.-
 A esc. autorizada. *Décia Lucinda Pires*

CONTINUA A FICHA N.º

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPUJ-BUS25-EL2DR-ZAAQE

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

SABC Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continua na próxima página -----



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099226.2.0039087-93

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
39.087 MATRÍCULA		PORTO ALEGRE, 23 de outubro de 19 89	2 39.087
		FLS. MATRÍCULA	
Continuação das fs.lv da matrícula nº 39.087.-			
Av.10/39.087 23 de outubro de 1989.- Pacto Antenupcial : Conforme se verifica do Livro nº 3-Registro Auxiliar, foi registrado sob nº 4.640, em data de 03.10.1989, o Pacto Antenupcial entre Vladimir Duarte Dias e Maria Lucia Magoga Muller, no qual convencionaram o regime da comunhão universal de bens para vigorar após a realização de seu casamento.- A esc.autorizada:			
Av.11/39.087 23 de outubro de 1989.- Casamento : Conforme requerimento de Vladimir Duarte Dias, datado de 11.09.1989, instruído com prova hábil, o mesmo constraiu matrimônio pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Lucia Magoga Muller, que passou a assinar-se Maria Lucia Magoga Muller Dias.- A esc.autorizada:			
R.12/39.087 20 de julho de 1998.- Penhora : Certidão datada de 30.06.1998 do 16º Cartório Cível desta Capital, oriunda da execução de Títulos nº 01197291378/40272, que o Banco Bamerindus do Brasil S.A., move contra Vladimir Duarte Dias e Maria Lúcia Magoga Muller Dias.- Auto de Penhora e Depósito datado de 18.12.1997.- Devedores : Vladimir Duarte Dias, brasileiro, empresário, CIC nº 000.244.730-49, domiciliado nesta Capital e sua mulher Maria Lúcia Magoga Muller Dias, brasileira, funcionária pública, CIC nº 220.094.770-49, domiciliada nesta Capital.- Credor : Banco Bamerindus do Brasil S.A., com sede em Curitiba/PR, CGC nº 76.543.115/0001-94.- Valor da Dívida : R\$30.521,51, em 10.06.1997.- Protocolo nº 497.897 de 09.07.1998.- URE:13,73 A escr.autorizada:			
Av.13/39.087 20 de julho de 1998.- Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula.- Nihil A escr.autorizada:			
R.14/39.087 15 de abril de 1999.- Penhora : Mandado datado de 18.03.1999 da Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito do 2º Juizado da 15ª Vara Cível desta Capital, extraído dos autos da ação de Execução de Sentença nº 01197114174 que o Banco Meridional do Brasil S/A move contra Vladimir Duarte Dias.- Termo de Redução de Penhora datado de 12.03.1999 da mesma Vara.- Proprietário do Imóvel : Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionário público estadual, CIC nº 000.244.700/49, casado pelo			

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPUPJ-BUS25-EL2DR-ZAAQE

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: 099226.2.0039087-93



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

FLS.	MATRÍCULA
2v	39.087

regime da comunhão universal de bens com Maria Lucia Magoga Muller Dias, domiciliado nesta Capital.-

Réu: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 000.244.740-49, domiciliado nesta Capital.-

Autor: Banco Meridional do Brasil S.A., com sede nesta Capital, CGC nº 90.400.888/0001-42.-

Valor da dívida: R\$4.208,28 em 28.02.1997, garantida também por outro imóvel.-

OBS: A penhora recai somente sobre 50% do imóvel descrito na presente matrícula.-

Protocolo nº 512.491 e 512.493 de 05.04.1999.-

URE=4,62 A esc.autorizada:

Av.15/39.087 15 de abril de 1999.-

Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula, bem como a penhora registrada sob nº 12.-
 NIHIL A esc.autorizada:

R.16/39.087 29 de dezembro de 1999.-

Penhora: Mandado datado de 07.12.1999 do Exmo.Sr.Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública - Foro Central - 1º Juizado desta Capital, oriundo da execução fiscal nº 1197205766, que Sara Maria Muinos Canabarro move contra Massa Falida de Itapeju Imp. Exp.e Representações Ltda, Vladimir Duarte Dias e Maria Lucia Magoga Muller Dias.- Auto de Penhora datado de 27.09.1999.-

Proprietário do Imóvel: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionário público estadual, CIC nº 000.244.700-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Lucia Magoga Muller Dias, domiciliado nesta Capital.-

Réus: Massa Falida de Itapeju Imp. Exp.e Representações Ltda, CGC nº 90.219.106/0001-73; Vladimir Duarte Dias e Maria Lucia Magoga Muller Dias.-

Autora: Sara Maria Muinos Canabarro.-

Valor da Ação: R\$3.478,35, garantida também por outro imóvel.-
 Protocolo nº 527.464 de 17.12.1999.-

URE:4,49 A escr.autorizada.

Av.17/39.087 29 de dezembro de 1999.-

Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula, bem como a penhora registrada sob nº 12.e 14.
 Nihil A escr.autorizada.

Av.18/39.087 19 de maio de 2000.

Retificação do Nome da Parte Autora: Conforme Ofício nº 3014/2000 datado de 10 de maio de 2000, da Exma. Sra. Dra. Juiza de Direito Substituta da 6ª Vara da Fazenda Pública - 1 Juizado desta Capital, oriundo do Processo de Execução Fiscal número

CONTINUA A FOLHAS N.º

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPUPJ-BUS25-EL2DR-ZAAQE>

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

SAC
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099226.2.0039087-93

39.087

MATRÍCULA



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

FLS.

MATRÍCULA

PORTO ALEGRE, 19 de maio de 1.9º dígito, 2000 3 39.087

Continuação das fls 2v da matrícula nº 39.087.

Capital, oriundo do Processo de Execução Fiscal número 1197205766, é feita a presente averbação para declarar retificado o nome da parte autora que é o Estado do Rio Grande do Sul e não Sara Maria Muinos Canabarro (Procuradora do Estado - credor), como equivocadamente constou do registro da penhora (R.16/39.087), fato este originado pelo Mandado de 07/12/1999. Protocolo: nº 535349 datado de 17/05/2000. URE=1,00 O escr. autorizado.

R.19/39.087 06 de dezembro de 2000.-

Penhora: Mandado datado de 09.10.2000 do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito do 1º Juizado da 7ª Vara da Fazenda Pública Foro Central desta Capital, extraído dos autos do Processo de Execução Hipotecária nº 100810234 que o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS move contra Vladimir Duarte Dias.- Ofício PDPE 1475/2000 datado de 27.10.2000 da Procuradoria Geral do Estado - Procuradoria do Domínio Público Estadual.- Auto de Penhora datado de 14.06.2000.-
Réu: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionário público estadual, CIC nº 000.244.700-49, divorciado, domiciliado nesta Capital.-

Autor: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS, já qualificado.-

Valor da Ação: R\$7.161,00.-

Protocolo nº 546.612, 546.613 e 546.614 de 27.11.2000.-

URE=5,91 A esc. autorizada:

Av.20/39.087 06 de dezembro de 2000.-

Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula, bem como as penhoras registradas sob nºs 12, 14 e 16.-

A esc. autorizada:

Av.21/39.087 05 de dezembro de 2007.-

Notícia de Penhora: A presente averbação é para noticiar a existência de Penhora nos termos do Provimento 32/06 - CGJ devolvida para cumprimento de diligências e oriunda do processo 98.00.25474-9/RS da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta Capital.-

Protocolo nº 682.544 de 28.11.2007.-

Emols.: R\$16,90.- SELO-SDFNR nº 0469.03.0700013.07485-R\$0,40.-

Registradora Substituta:

R.22/39.087 25 de fevereiro de 2008.-

Penhora: Mandado de 30.01.2008 do Exmo. Sr. Juiz Federal Substi-

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPUPJ-BUS25-EL2DR-ZAAQE

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: 099226.2.0039087-93



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

FLS.	MATRÍCULA
3v	39.087

tuto da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta Capital, oriundo do processo nº 98.00.25474-9/RS e apensos nºs 98.002.2919-1, 1999.71.00.006190-6, execução fiscal, que União - Fazenda Nacional move contra Vladimir Duarte Dias e outra.-

Proprietário do Imóvel: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcio nário público estadual, CIC nº 000.244.700-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Lucia Magoga Muller Dias, domiciliado nesta Capital.-

Ré: Vladimir Duarte Dias, já qualificado e Urbanizadora Dias Ltda., com sede nesta Capital, CNPJ nº 87.943.544/0001-75.-

Autor: União - Fazenda Nacional.-

Valores das dívidas: R\$5.078,90; R\$2.110,48 e R\$6.444,37, respectivamente.-

Protocolo nº 687.138 de 20.02.2008.-

Emols.:R\$Nihil SELO-SDFNR nº 0469.06.0700013.05570 - R\$4,00.-
 A escr.autorizada.-

[Handwritten signature]

AV-23/39.087(AV-vinte e três/trinta e nove mil e oitenta e sete), em 17/11/2014.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos da carta de arrematação passada em 5 de setembro de 2014, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues, e assinada pela Exma. Sra. Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, Juíza de Direito da mesma Vara, extraída dos autos do processo de Execução Fiscal do Estado número **001/1.05.0350261-1 (CNJ:.3502611-77.2005.8.21.0001)**, número antigo **1197205766**, fica **CANCELADA** a hipoteca objeto do **R-6**, bemcomo a caução de direitos da **AV-7**, e mencionadas nas **AV-13, AV-15, AV-17 e AV-20** desta matrícula.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **825.166**, em 17/11/2014.-

Porto Alegre, 20 de novembro de 2014.-

Registrador/Substituto(a)/Escrivente Autorizado(a) *[Handwritten signature]*

EMOLUMENTOS - R\$51,20. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.59150 - pbr

AV-24/39.087(AV-vinte e quatro/trinta e nove mil e oitenta e sete), em 17/11/2014.-

CANCELAMENTO DE REGISTRO DE PENHORA - Nós termos da carta de arrematação passada em 5 de setembro de 2014, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues, e assinada pela Exma. Sra. Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, Juíza de Direito da mesma Vara, extraída dos autos do processo de Execução Fiscal do Estado número **001/1.05.0350261-1 (CNJ:.3502611-77.2005.8.21.0001)**, número antigo **1197205766**, ficam **CANCELADAS** as penhoras registradas sob **R-12, R-14, R-16, R-19, R-22** e a notícia de penhora objeto da **AV-21**, e mencionadas nas **AV-15, AV-17, AV-18 e AV-20** desta matrícula.-

CONTINUA A FOLHAS Nº 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPUPJ-BUS25-EL2DR-ZAAQE

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: 099226.2.0039087-93

39.087 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE		FICHA	MATRÍCULA
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		4	39.087
Porto Alegre, 20 de novembro de 2014					

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **825.166**, em 17/11/2014.-
 Porto Alegre, 20 de novembro de 2014.-
 Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - R\$25,60. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.59151 - pbr
R-25/39.087 (R-vingte e cinco/trinta e nove mil e oitenta e sete), em 17/11/2014.-

ARREMATACÃO JUDICIAL - Nos termos da carta de arrematação passada em 5 de setembro de 2014, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues, e assinada pela Exma. Sra. Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, Juíza de Direito da mesma Vara, extraída dos autos do processo de Execução Fiscal do Estado número **001/1.05.0350261-1 (CNJ: 3502611-77.2005.8.21.0001)**, número antigo **1197205766**, promovida pelo exequente Estado do Rio Grande do Sul, contra Massa Falida de Itapeju Imp Exp e Representações Ltda., Vladimir Duarte Dias e Maria Lúcia Magoga Muller Dias, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de VLADIMIR DUARTE DIAS e sua esposa MARIA LUCIA MAGOGA MULLER DIAS, com CPF/MF sob número 220.094.770-49, já qualificados, foi **ARREMATADO** por **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS**, com sede na Avenida Borges de Medeiros nº 1945, Bairro Praia de Belas, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 92.829.100/0001-43, em leilão realizado no dia 19 de dezembro de 2000, pelo leiloeiro oficial, Eloi Celente, pelo valor de **R\$23.100,00** (vinte e três mil e cem reais), o qual foi avaliado no valor de **R\$25.000,00** (vinte e cinco mil reais) em 19/12/2000. **SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA** - Exoneração tributária por imunidade, nos termos do artigos 1º, 6º e 9º da Lei Complementar número 197, de 21/3/1989. Foi emitida a DOI, nos termos do artigo 2º, § 3º, inciso II, da Instrução Normativa RFB nº 1.112, de 28/12/2010, alterada pelas Instruções Normativas RFB nº 1.193, de 15/9/2011, e nº 1.239, de 17/1/2012.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **825.166**, em 17/11/2014.-
 Porto Alegre, 20 de novembro de 2014.-
 Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - R\$356,40. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.59152 - pbr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPUPJ-BUS25-EL2DR-ZAAQ>

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

sabc
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

CONTINUA NO VERSO

- ÚLTIMO ATO R-25 -
 NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Porto Alegre, 23 de fevereiro de 2024, às 16:39:14.
"Buscas realizadas até as 9h."
EMOLUMENTOS: Gratuito - brum
 Certidão Matrícula 39.087 - 7 páginas: Gratuito (0469.00.2400001.13713 = Gratuito)
 Busca(s) em livros e arquivos: Gratuito (0469.00.2400001.13713 = Gratuito)

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta
099226 53 2024 00024117 61



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 190/2023



**Apartamento Nº 402
Edifício Village – Rua Gal. João Telles Nº 79
Bairro Independência – Porto Alegre/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO/ 2023**





2413000011338



2313000078372



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 190/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 39.087** e **GPE nº 29.337**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para fins de alienação.

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007837-2 - alienação**

Localização¹

Apartamento Nº 402
Edifício Village – Rua Gal. João Telles Nº 79
Bairro Independência – Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área real privativa: 30,70m²
Área real total: 36,64m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 160.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon
Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre – RS, dezembro de 2023

¹Fonte: conforme certidão de matrícula nº 39.087 - Livro 2-RG - fls. 1, 1v, 2, 2v 3, 3v, 4 do Registro de Imóveis da 1ª zona do município de Porto Alegre

²Fonte: conforme certidão de matrícula nº 39.087 - Livro 2-RG - fls. 1, 1v, 2, 2v 3, 3v, 4 do Registro de Imóveis da 1ª zona do município de Porto Alegre





2413000011338



2313000078372



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	5
6	ENDEREÇO	5
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9	METODOLOGIA	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
12	CONCLUSÃO	10
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	10
14	ANEXOS	11



Laudo de Avaliação nº 190/2023

3



22/12/2023 14:52:40

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

19



22/09/2024 11:04:34

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAR DOCUMENTOS

985



2413000011338



2313000078372



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

1 SOLICITANTE

SPGG/FT IPE/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para fins de alienação.

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007837-2 – alienação**.

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- Na **Certidão de Matrícula nº 39.087**, referência livro 2-RG, às fls. 1, 1v, 2, 2v, 3, 3v, 4, datada de 20/11/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 1ª zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 29.337**;
- No **PROA: 23/1300-0007837-2**;
- Nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- Nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **08/12/2023**.

A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;





2413000011338



2313000078372



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados.

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada:**

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada como área do apartamento a que consta na Certidão de Matrícula nº 39.087, referência livro 2-RG, às fls. 1, 1v, 2, 2v, 3, 3v, 4, datada de 20/11/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 1ª zona da Comarca de Porto Alegre – RS e Ficha cadastral GPE nº 29.337.

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme vistoria realizada no imóvel no dia 08/12/23, a síndica informou que o apartamento encontra-se desocupado.

Devido à impossibilidade de acesso interno ao imóvel, a vistoria foi apenas externa.

Assim, este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma, de acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, tendo sua utilidade restrita a essa situação. Nesse contexto, utilizou-se variáveis no modelo estatístico, como banheiros e vagas de veículos, que foram embasadas na Ficha de Fiscalização 014/2019, constante no GPE nº 29.337. Na mesma, consta a descrição da existência de um quarto-sala, cozinha e banheiro.

5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS.

6 ENDEREÇO

Apartamento Nº 402
Edifício Village – Rua Gal. João Telles Nº 79
Bairro Independência – Porto Alegre/RS



Laudo de Avaliação nº 190/2023

5



22/12/2023 14:52:40

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

21



22/09/2024 11:04:34

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAR DOCUMENTOS

987



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

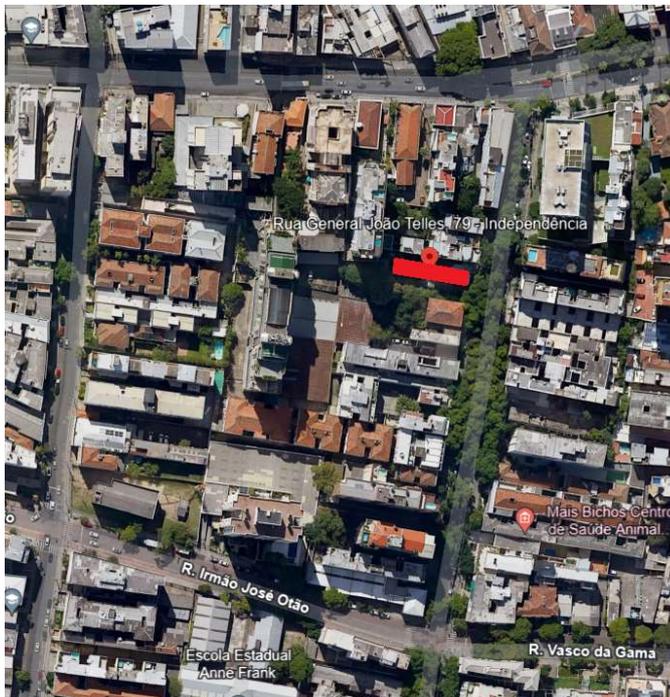


Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°01'48.8"S

Fonte: Google Earth 08/04/2021 (Acesso em dezembro de 2023)

Longitude: 51°12'43.5"O

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 39.087</p> <p><u>Imovel:</u> O apartamento nº 402 do Edifício Village, sito na rua Gal. - João Telles nº 79, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de centro, com a área real total de 36,64mq, e 30,70mq de área real privativa, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,051014 nas coisas de uso comum e no terreno.....</p> <p>O terreno onde existiu o prédio nº 77 da rua General João Telles, medindo 5,50m de frente ao leste, a dita rua, por 44,00m de frente a fundo, onde entesta com terreno que é ou foi de Alberto Alencastro, dividindo-se por um lado com o prédio que é ou foi de José Boening, e pelo outro lado com o prédio que é ou foi de Rudi Henrique Heckmann.- Bairro: Bom Fim. Quarteirão: ruas General João Telles, Santo Antonio, e rua sem denominação, aberta no prolongamento da rua Vasco da Gama e avenida Independência.-</p>



Laud de Avaliação nº 190/2023

6



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Basalto irregular
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 242,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 5,50m	Confrontação da frente:Leste
Medida lateral 1 do terreno: 44,00m	Confrontação da lateral 1:Norte
Medida lateral 2 do terreno: 44,00m	Confrontação da lateral 2:Sul
Medida dos fundos do terreno: 5,50m	Confrontação dos fundos:Oeste

Condição de ocupação ³		
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

³Fonte: Conforme vistoria realizada no imóvel no dia 08/12/23, a síndica informou que o apartamento encontra-se desocupado.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA⁴

Apartamento GPE 29337	Idade aparente: 40	Área = 30,70 m ²	Nº de pav. 01		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input checked="" type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros			
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input checked="" type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Em análise ao desempenho do mercado imobiliário local, identificou-se as seguintes

características:

Desempenho do mercado	<input type="checkbox"/> Desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Aquecido
Número de ofertas	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Alto
Liquidez	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Absorção pelo mercado	<input type="checkbox"/> Demorada	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Rápida

9 METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

⁴Vistoria realizada em **situação-paradigma**. Padrões de acabamento e estado de conservação conforme observado na ficha de fiscalização 014/2019 executada pela Divisão de Administração e Controle, constante dos anexos deste Laudo de Avaliação.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

- Tratamento dos dados:

(X) **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **028/036**.

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
Grau de Fundamentação			
Pontos obtidos: 15			
Grau de Precisão	<input type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input checked="" type="checkbox"/> Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$Unitário = 765,89548 + 109389,33 * 1/Área Privativa + 786,10787 * Vagas + 876,43804 * Banheiros$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área privativa (m²) - Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados.	30,70
Dormitórios* (uni) - Número de dormitórios da unidade privativa.	1,00*
Conservação* - Critério de Heidecke: Novo = 0; Entre novo e regular = 0,32; Regular = 2,52; Entre regular e reparos simples = 8,09; Reparos Simples = 18,10; Entre reparos simples e importantes = 33,20; Reparos Importantes = 52,60; Entre reparos importantes e sem valor = 75,20; Sem valor = 100	52,60*
Padrão* - Representa o padrão construtivo atribuído ao imóvel, sendo: 7 - luxo; 6 - alto; 5 - normal-alto; 4 - normal; 3 - normal-baixo; 2 - baixo; 1 - mínimo;	3,00*
Vagas (uni) - Número de vagas de estacionamento da unidade privativa.	0,00
Banheiros (uni) - Número de banheiros da unidade privativa.	1,00
Oferta* - Valor ofertado pelo imóvel em R\$.	160.000,00*

11.1.3 RESULTADOS

11.1.3.1 Resultados da **moda** para 80% de confiança.

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-14,08%	4.472,62	R\$ 137.309,43
Calculado	-	5.205,50	R\$ 159.808,85
Máximo	14,08%	5.938,39	R\$ 182.308,57

11.1.3.2 Resultados para o Campo de Arbitrio (+/-15%)

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	4.424,68	R\$ 135.837,68
Calculado	-	5.205,50	R\$ 159.808,85
Máximo	+15%	5.986,32	R\$ 183.780,02
Valor calculado R\$ 159.808,85			





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁵) de mercado:

<p style="text-align: center;">VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p style="text-align: center;">R\$ 160.000,00</p> <p style="text-align: center;">(Cento e sessenta mil reais)</p> <p style="text-align: center;">data de referência da avaliação: dezembro/2023</p>

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4297369/02

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, dezembro de 2023

⁵Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: FACHADA PRINCIPAL



Fonte: VISTORIA (08/12/2023)





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

Certidão de Matrícula N° 39.087



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

Página 1 de 7

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:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
PORTO ALEGRE, 6 de agosto de 1980
Imovel: O apartamento nº 402 do Edifício Village, sito na rua Gal. João Telles nº 79, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de centro, com a área real total de 36,64mq, e 30,70mq de área real privativa, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,051014 nas coisas de uso comum e no terreno...
O terreno onde existiu o prédio nº 77 da rua General João Telles, medindo 5,50m de frente ao leste, a dita rua, por 44,00m de frente a fundo, onde entesta com terreno que é ou foi de Alberto Alencastro, dividindo-se por um lado com o prédio que é ou foi de José Boening, e pelo outro lado com o prédio que é ou foi de Rudi Henrique Heckmann. - Bairro: Bom Fim. Quarteirão: ruas General João Telles, Santo Antonio, e rua sem denominação, aberta no prolongamento da rua Vasco da Gama e avenida Independência.
Proprietária: Knjank Incorporadora de Imóveis Ltda., com sede nesta capital, CGC nº 89.325.609/0001-44.
Origem: R.1/25.446 datado de 13 de novembro de 1978.
Abertura de Matrícula: Requerimento datado de 16 de julho de 1980 (Individuação).
A Of.ajudante.
Av.1/ 39087- 06 de agosto de 1980.-
Hipoteca: Conforme R.3/25.446 datado de 16 de julho de 1979, o imóvel da presente matrícula, juntamente com outros, foi dado em hipoteca ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A., com sede nesta capital, CGC nº 92.702.067/0001-96, para garantia de uma dívida no valor de CR\$2.944.284,00, no prazo de 120 meses, aos juros de 10% ao ano.
A Of.ajudante.
Av.2/ 39087- 06 de agosto de 1980.-
Caução de Direitos: Conforme Av.4/25.446, datada de 16 de julho de 1979, o credor da hipoteca objeto da Av.1/39087, caucionou ao Banco Nacional da Habitação-BNH, com sede em Brasília, CGC sob número 33.633.686/001, seus direitos creditórios relativos a referida hipoteca.
A Of.ajudante.
Av.3/39087- 22 de setembro de 1980.-
Cancelamento: Por escrito particular, datado de 10-9-1980, foi autorizada o cancelamento da caução de direitos objeto da Av.2/39087.
A esc. autorizada.
Av.4/39087- 22 de setembro de 1980.-
Liberação: Por escrito particular, datado de 3-9-1980, o credor da hipoteca objeto da Av.1/39087, liberou do onus hipotecário o imóvel da presente matrícula.
A esc. autorizada.

Continua na próxima página

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

ONR

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

SBC Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



Página 2 de 7

Continuação da Página Anterior Valde aqui este documento CNM: 099226.2.0039087-93

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

FLS.	MATRICULA
1v	39087
<p>R.5/39087- 22 de setembro de 1980.- Compra e venda:Escrito particular, datado de 27-8-1980.- Transmitente:Knijnik Incorporadora de Imoveis Ltda., já qualificada.- Adquirentes:Vladimir Duarte Dias, funcionario público estadual e sua esposa Maria Helena Dias, professora de música, brasileiros, CIPF nº 000.244.730/49.- Valor:Cr\$808.403,57.- A esc. autorizada.</p>	
<p>R.6/39087- 22 de setembro de 1980.- Hipoteca:Escrito particular, datado de 27-8-1980.- Devedores:Vladimir Duarte Dias e sua esposa Maria Helena Dias, já qualificados.- Creder:Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS, CGC nº 92.829.100/0001-43.- Valor da dívida:Cr\$820.010,34.- Prazo:300 prestações.- Juros:9,4% ao ano.- lã. hipoteca. A esc. autorizada.</p>	
<p>Av.7/39087- 22 de setembro de 1980.- Caução de direitos:Por escrito particular, datado de 27-8-1980, o credor da hipoteca objeto do R.6/39087, caucionou ao Banco Nacional da Habitação-BNH, CGC nº 33.633.686/001, com sede em Brasília, seus direitos creditórios.- A esc. autorizada.</p>	
<p>Av.8/39087- 27 de fevereiro de 1986.- Separação Consensual:Formal, passado em 14-11-1983, no 1º Cartório de Família e Sucessões desta capital.-Sentença de 07-10-1983.- Transmitente:Separação Consensual entre o adquirente e Maria Helena da Silva Salvador, do lar, CIC nº 000.244.730/49, separada, domiciliada nesta capital.- Adquirente:Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionario público estadual, CIC nº 000.244.700/49, separado, domiciliado nesta capital.- Valor:Cr\$1.500.000,00.- A esc. autorizada.</p>	
<p>Av.9/39.087 23 de outubro de 1989.- Divórcio : Conforme requerimento datado de 11.09.1989, instruído com prova hábil, por sentença de 26.08.1988, do Exmo .SR .DR. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família desta Capital, foi decretado o divórcio de Vladimir Duarte Dias.- A esc. autorizada.</p>	

CONTINUA A FICHA N.º

Continua na próxima página

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





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Página 3 de 7



Continuação da Página Anterior - Valide aqui este documento CNM: 099226.2.0039087-93

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

PORTO ALEGRE, 23 de outubro de 19 89 2 39.087

39.087 MATRÍCULA

Continuação das fs.lv de matrícula nº 39.087.-

Av.10/39.087 23 de outubro de 1989.-
Pacto Antenupcial : Conforme se verifica do Livro nº 3-Registro Auxiliar. foi registrado sob nº 4.640, em data de 03.10.1989, o Pacto Antenupcial entre Vladimir Duarte Dias e Maria Lucia Magoga Muller, no qual convencionaram o regime da comunhão universal de bens para vigorar após a realização de seu casamento.-
 A esc.autorizada:

Av.11/39.087 23 de outubro de 1989.-
Casamento : Conforme requerimento de Vladimir Duarte Dias, datado de 11.09.1989, instruído com prova hábil, o mesmo construiu matrimônio pelo regime da comunhão universal de bens com Marie Lucia Magoga Muller, que passou a assinar-se Maria Lucia Magoga Muller Dias.-
 A esc.autorizada:

R.12/39.087 20 de julho de 1998.-
Penhora: Certidão datada de 30.06.1998 do 16º Cartório Cível desta Capital, oriunda da execução de Títulos nº 01197291378/40272, que o Banco Bamerindus do Brasil S.A., move contra Vladimir Duarte Dias e Maria Lúcia Magoga Muller Dias.- Auto de Penhora e Depósito datado de 18.12.1997.-
Devedores: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, empresário, CIC nº 000.244.730-49, domiciliado nesta Capital e sua mulher Maria Lúcia Magoga Muller Dias, brasileira, funcionária pública, CIC nº 220.094.770-49, domiciliada nesta Capital.-
Credor: Banco Bamerindus do Brasil S.A., com sede em Curitiba/PR, CGC nº 76.543.115/0001-94.-
Valor da Dívida: R\$30.521,51, em 10.06.1997.-
 Protocolo nº 497.897 de 09.07.1998.-
 URE:13,73 A escr.autorizada.-

Av.13/39.087 20 de julho de 1998.-
 Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula.-
 Nihil A escr.autorizada.-

R.14/39.087 15 de abril de 1999.-
Penhora: Mandado datado de 18.03.1999 da Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito do 2º Juizado da 15ª Vara Cível desta Capital, extraído dos autos da ação de Execução de Sentença nº 01197114174 que o Banco Meridional do Brasil S/A move contra Vladimir Duarte Dias. Termo de Redução de Penhora datado de 12.03.1999 da mesma Vara.-
Proprietário do Imóvel: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionário público estadual, CIC nº 000.244.700/49, casado pelo

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJN/4-2/L7S4-E/29H-Z55WR

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

Sbec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continua na próxima página

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





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Página 4 de 7



Validação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099226.2.0039087-93



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

FILS.	MATRÍCULA
2v	39.087

regime da comunhão universal de bens com Maria Lucia Magoga Muller Dias, domiciliado nesta Capital.-
Réu: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 000.244.740-49, domiciliado nesta Capital.-
Autor: Banco Meridional do Brasil S.A., com sede nesta Capital, CGC nº 90.400.888/0001-42.-
Valor da dívida: R\$4.208,28 em 28.02.1997, garantida também por outro imóvel.-
OBS: A penhora recai somente sobre 50% do imóvel descrito na presente matrícula.-
Protocolo nº 512.491 e 512.493 de 05.04.1999.-
URE=4,62 A esc.autorizada:

Av.15/39.087 15 de abril de 1999.-
 Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula, bem como a penhora registrada sob nº 12.-
 Nihil A esc.autorizada:

R.14/39.087 29 de dezembro de 1999.-
Penhora: Mandado datado de 07.12.1999 do Exmo.Sr.Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública - Foro Central - 1º Juizado desta Capital, oriundo da execução fiscal nº 1197205766, que Sara Maria Muinos Canabarro move contra Massa Falida de Itapeju Imp. Exp.e Representações Ltda, Vladimir Duarte Dias e Maria Lucia Magoga Muller Dias.- Auto de Penhora datado de 27.09.1999.-
Proprietário do Imóvel: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionário público estadual, CIC nº 000.244.700-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Lucia Magoga Muller Dias, domiciliado nesta Capital.-
Réus: Massa Falida de Itapeju Imp. Exp.e Representações Ltda, CGC nº 90.219.106/0001-73; Vladimir Duarte Dias e Maria Lucia Magoga Muller Dias.-
Autora: Sara Maria Muinos Canabarro.-
Valor da Ação: R\$3.478,35, garantida também por outro imóvel.-
Protocolo nº 527.464 de 17.12.1999.-
URE=4,49 A escr.autorizada.

Av.17/39.087 29 de dezembro de 1999.-
 Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula, bem como a penhora registrada sob nº 12.e 14.
 Nihil A escr.autorizada.

Av.18/39.087 19 de maio de 2000.
Retificação do Nome da Parte Autora: Conforme Ofício nº 3014/2000 datado de 10 de maio de 2000, da Exma. Sra. Dra. Juiza de Direito Substituta da 6ª Vara da Fazenda Pública - 1º Juizado desta Capital, oriundo do Processo de Execução Fiscal número

CONTINUA A TOLHAS Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJN/4-2/L754-E/129-H-Z55WR

onr

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

SABC
Serviço de Assinatura
Eletrônica Compartilhada

Continua na próxima página

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





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Página 5 de 7



Validar aqui este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 099226.2.0039087-93

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

PORTO ALEGRE, 19 de maio de 1.9. 2000. FLS 3 MATRÍCULA 39.087

Continuação das fls 2v da matrícula nº 39.087.

Capital, oriundo do Processo de Execução Fiscal número 1197205766, é feita a presente averbação para declarar retificado o nome da parte autora que é o Estado do Rio Grande do Sul e não Sara Maria Muinos Canabarro (Procuradora do Estado - credor), como equivocadamente constou do registro da penhora (R.16/39.087), fato este originado pelo Mandado de 07/12/1999. Protocolo: nº 535349 datado de 17/05/2000. URE=1,00 0 escr. autorizado.

R.19/39.087 06 de dezembro de 2000.-
Penhora: Mandado datado de 09.10.2000 do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito do 10 Juizado da 7ª Vara da Fazenda Pública Foro Central desta Capital, extraído dos autos do Processo de Execução Hipotecária nº 100810234 que o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS move contra Vladimir Duarte Dias.- Ofício PDPE 1475/2000 datado de 27.10.2000 da Procuradoria Geral do Estado - Procuradoria do Domínio Público Estadual.- Auto de Penhora datado de 14.06.2000.-
Réu: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionário público estadual, CIC nº 000.244.700-49, divorciado, domiciliado nesta Capital.-
Autor: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS, já qualificado.-
Valor da Ação: R\$7.161,00.-
 Protocolo nº 546.612, 546.613 e 546.614 de 27.11.2000.-
 URE=5,91 A esc. autorizada:

Av.20/39.087 06 de dezembro de 2000.-
 Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula, bem como as penhoras registradas sob nºs 12, 14 e 16.-
 A esc. autorizada:

Av.21/39.087 05 de dezembro de 2007.-
Notícia de Penhora: A presente averbação é para noticiar a existência de Penhora nos termos do Provimento 32/06 - CGJ devolvida para cumprimento de diligências e oriunda do processo 98.00.25474-9/RS da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta Capital.-
 Protocolo nº 682.544 de 28.11.2007.-
 Emols.: R\$16,90.- SELU-SDF NR nº 0469.03.0700013.07485-R\$0,40.-
 Registradora Substituta

R.22/39.087 25 de fevereiro de 2008.-
Penhora: Mandado de 30.01.2008 do Exmo. Sr. Juiz Federal Substi-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJN74-2L7S4-EJ29H-Z55WR

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

SPEC Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continua na próxima página

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





2413000011338



2313000078372



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Página 6 de 7



Continuação da Página Anterior

Valde aqui este documento

CNM: 099226.2.0039087-93



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

FLB. MATRÍCULA
3v 39.087

tuto da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta Capital, oriundo do processo nº 98.00.25474-9/RS e apensos nºs 98.002 2919-1, 1999.71.00.006190-6, execução fiscal, que União - Fazenda Nacional move contra Vladimir Duarte Dias e outra.-

Proprietário do Imóvel: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionário público estadual, CIC nº 000.244.700-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Lucia Magoga Muller Dias, domiciliado nesta Capital.-

RÁ: Vladimir Duarte Dias, já qualificado e Urbanizadora Dias Ltda., com sede nesta Capital, CNPJ nº 87.943.544/0001-75.-

Autor: União - Fazenda Nacional.-

Valores das dívidas: R\$5.078,90; R\$2.110,48 e R\$6.444,37, respectivamente.-

Protocolo nº 687.138 de 20.02.2008.-

Emols.: R\$Nihil SELO-SDFNR nº 0469.06.0700013.05570 - R\$4,00.-

A escr. autorizada.-

AV-23/39.087(AV-vinte e três/trinta e nove mil e oitenta e sete), em 17/11/2014.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos da carta de arrematação passada em 5 de setembro de 2014, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues, e assinada pela Exma. Sra. Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, Juíza de Direito da mesma Vara, extraída dos autos do processo de Execução Fiscal do Estado número **001/1.05.0350261-1 (CNPJ:3502611-77.2005.8.21.0001)**, número antigo **1197205766**, fica **CANCELADA** a hipoteca objeto do **R-6**, bem como a caução de direitos da **AV-7**, e mencionadas nas **AV-13, AV-15, AV-17 e AV-20** desta matrícula.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **825.166**, em 17/11/2014.-

Porto Alegre, 20 de novembro de 2014.-

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

EMOLUMENTOS - R\$51,20. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.59150 - pbr

AV-24/39.087(AV-vinte e quatro/trinta e nove mil e oitenta e sete), em 17/11/2014.-

CANCELAMENTO DE REGISTRO DE PENHORA - Nos termos da carta de arrematação passada em 5 de setembro de 2014, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues, e assinada pela Exma. Sra. Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, Juíza de Direito da mesma Vara, extraída dos autos do processo de Execução Fiscal do Estado número **001/1.05.0350261-1 (CNPJ:3502611-77.2005.8.21.0001)**, número antigo **1197205766**, ficam **CANCELADAS** as penhoras registradas sob **R-12, R-14, R-16, R-19, R-22** e a notícia de penhora objeto da **AV-21**, e mencionadas nas **AV-15, AV-17, AV-18 e AV-20** desta matrícula.-

CONTINUA A FOLHAS Nº 4

Valde este documento clicando no link a seguir: https://assinado-web.onr.org.br/docs/SUN74-2L7S4-EJP9H-Z55WR

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

SAC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Continua na próxima página

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





2413000011338



2313000078372



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Página 7 de 7



Continuação da Página Anterior Valide aqui este documento CNM: 099226.2.0039087-93

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

Porto Alegre, 20 de novembro de 2014

FICHA	MATRÍCULA
4	39.087

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **825.166**, em 17/11/2014.-
 Porto Alegre, 20 de novembro de 2014 -
 Registrador/Substituto(a)/Escrivente Autorizado(a): *[Assinatura]*
EMOLUMENTOS - R\$25,60. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.59151 - pbr R-25/39.087(R-vinte e cinco/trinta e nove mil e oitenta e sete), em 17/11/2014.-
ARREMATACÃO JUDICIAL - Nos termos da carta de arrematação passada em 5 de setembro de 2014, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues, e assinada pela Exma. Sra. Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, Juíza de Direito da mesma Vara, extraída dos autos do processo de Execução Fiscal do Estado número **001/1.05.0350261-1 (CNJ):.3502611-77.2005.8.21.0001**, número antigo **1197205766**, promovida pelo exequente Estado do Rio Grande do Sul, contra Massa Falida de Itapeju Imp Exp e Representações Ltda., Vladimir Duarte Dias e Maria Lúcia Magoga Muller Dias, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de VLADIMIR DUARTE DIAS e sua esposa MARIA LUCIA MAGOGA MULLER DIAS, com CPF/MF sob número 220.094.770-49, já qualificados, foi **ARREMATADO** por **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS**, com sede na Avenida Borges de Medeiros nº 1945, Bairro Praia de Belas, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 92.829.100/0001-43, em leilão realizado no dia 19 de dezembro de 2000, pelo leiloeiro oficial, Eloi Celente, pelo valor de **R\$23.100,00** (vinte e três mil e cem reais), o qual foi avaliado no valor de **R\$25.000,00** (vinte e cinco mil reais) em 19/12/2000. **SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA** - Exoneração tributária por imunidade, nos termos do artigos 1º, 6º e 9º da Lei Complementar número 197, de 21/3/1989. Foi emitida a DOI, nos termos do artigo 2º, § 3º, inciso II, da Instrução Normativa RFB nº 1.112, de 28/12/2010, alterada pelas Instruções Normativas RFB nº 1.193, de 15/9/2011, e nº 1.239, de 17/1/2012.-
CONDIÇÕES - Não constam.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **825.166**, em 17/11/2014.-
 Porto Alegre, 20 de novembro de 2014.-
 Registrador/Substituto(a)/Escrivente Autorizado(a): *[Assinatura]*
EMOLUMENTOS - R\$356,40. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.59152 - pbr

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S/N74-2L7S4-E/29H-Z55WFR

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

ÚLTIMO ATÓ R-15 - NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO E VERDADE E DOU FE. Porto Alegre, 20 de novembro de 2023, às 16:13:00. "Buscas realizadas até as 9h." EMOLUMENTOS: Gratuito - Ipergs. Cópido Matrícula 39.087 - 7 páginas Gratuito (0469.00.2300002.76791 = Gratuito) Selo(s) em Branco e Arquivos Gratuito (0469.00.2300002.76791 = Gratuito)

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta> Chave de autenticação para consulta **099226 53 2023 00177689 70**

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





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Ficha GPE 29.337



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29337

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	29337	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: VLADIMIR DUARTE DIAS - CONTRATO Nº 749923		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0007837-2
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTORICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	5584566	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
Nº Processo da Baixa SPI:	Nº Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
08/06/2021	21130000034218	08/06/2021	Programação		Ativo
08/06/2021	20130000004178	08/06/2021	Programação		Ativo
23/06/2021	20130000034913	05/06/2020	Programação		Arquivad
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
17/11/2023	23130000078372	17/11/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
22/06/2021	20130000004178	24/01/2020	Programação		Arquivad
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
06/01/2022	22130000001420	06/01/2022	Programação		Ativo
24/06/2021	21130000020098	22/03/2021	Programação		Ativo
21/06/2021	19130000017517	12/04/2019	Programação		Arquivad
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
10/07/2023	23130000001582	09/01/2023	Programação	Programação	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	BOM FIM
Logradouro/Localidade:	RUA GEN JOAO TELLES
Número/Lote:	79
Quadra:	
Complemento:	Apto 402
CEP:	
Ponto Referência:	

07/12/2023

pag. 1 de 4



Laud de Avaliação nº 190/2023

19



2413000011338



2313000078372



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



GOVERNO DO ESTADO RIO GRANDE DO SUL SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29337

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:

Meridiano Central:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 30087

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 27/07/2018

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 242,00
Frente (m): 5,50
Área com fração (m²): 12,3420
Fração Ideal (m²): 0,051000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 242,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral

Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

5,50

07/12/2023

pag. 2 de 4



Laud de Avaliação nº 190/2023

20



2413000011338



2313000078372



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29337

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
APARTAMENTO			30,70	36,64		0	36,64

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro: Tráfego de pedestres:
Pavimentação passeio: Tráfego de veículos:
Zoneamento: Atividade predominante:
Largura logradouro (m):

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
20/11/2023	MATRÍCULA	MAT 39087.PDF
16/05/2023	CERTIDÃO	CND 29337.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15784-2021 - GESTAO DE
15/08/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/08/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
30/01/2020	MATRÍCULA	CERTIDAO.PDF
28/01/2020	VISTORIA /	014 GPE 29337 PORTO ALEGRE -
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
17/11/2014	MATRÍCULA	Matr 39087.pdf

IMAGENS

07/12/2023

pag. 3 de 4



Laudo de Avaliação nº 190/2023

21



24130000011338



23130000078372



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29337

HISTÓRICO

Data	Tipo Classificação	Nº de Processo	Anexo
15/08/2021		19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:
Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:

07/12/2023

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 190/2023

22



22/12/2023 14:52:40

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

38



22/09/2024 11:04:34

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAR DOCUMENTOS

1004



24130000011338



23130000078372



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

FICHA DE FISCALIZAÇÃO 014/2019 EXECUTADA PELA DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E CONTROLE



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E GESTÃO

DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E CONTROLE
FICHA DE FISCALIZAÇÃO 014/2019

IDENTIFICAÇÃO

Imóvel: GPE 29337
Endereço: Rua João Teles 79 apt. 402, Bom Fim, Porto Alegre-RS
Processo: 20/1300-0000417-8

FISCALIZAÇÃO

Na data de 28 de janeiro de 2020 foi realizada diligência no imóvel situado na Rua João Teles nº 79 apt. 402, Bairro Bom Fim atendendo o PROA acima. Fomos recebidos pela Síndica que forneceu as chaves do imóvel. A informação é de que nunca foi habitado mas encontramos móveis no seu interior.

Possui pendências de condomínio.
O imóvel consiste num apartamento quarto sala, com cozinha e banheiro.

Está em mau estado de conservação com mobiliário consumido por cupins.



Porto Alegre, 28/01/2020.

Jábson Luís Bez
02601958





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Completo

MODELO: APTO POA

Data: 07/12/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 36	Total	: 8
Utilizados	: 28	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 24

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,74489	Total	: 54033848,78333
Determinação	: 0,55485	Residual	: 24052926,13319
Ajustado	: 0,49921	Desvio Padrão	: 1001,10202

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 9,97165	D-Calculado	: 1,68519
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	67
-1,64 a +1,64		90	92
-1,96 a +1,96		95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 765,895476 + 109389,331920 * 1/X_1 + 786,107870 * X_2 + 876,438038 * X_3$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4632,66	Coefic. Aderência	: 0,55485
Variacão Total	: 54033848,78	Variacão Residual	: 24052926,13
Variância	: 1929780,31	Variância	: 1002205,26
Desvio Padrão	: 1389,17	Desvio Padrão	: 1001,10

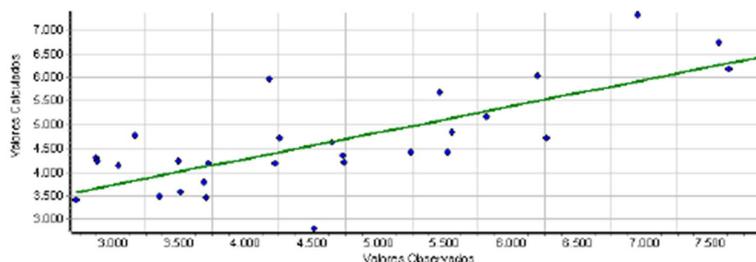




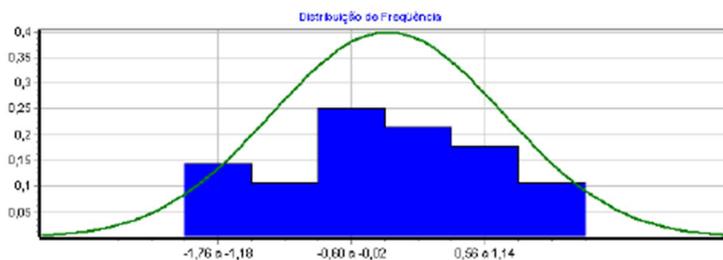
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

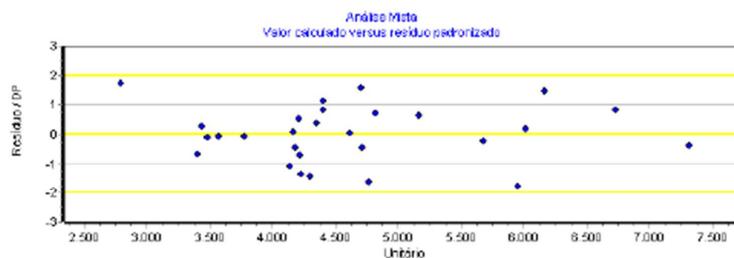
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área Privativa

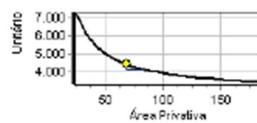
Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 25,00 a 184,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -6,76 % na estimativa



*** Dormitórios**

Número de dormitórios da unidade privativa.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

*** Conservação**

Critério de Heidecke:

Novo = 0

Entre novo e regular = 0,32

Regular = 2,52

Entre regular e reparos simples = 8,09

Reparos Simples = 18,10

Entre reparos simples e importantes = 33,20

Reparos Importantes = 52,60

Entre reparos importantes e sem valor = 75,20

Sem valor = 100

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,32 a 52,60

Impacto esperado na dependente: Negativo

*** Padrão**

Representa o padrão construtivo atribuído ao imóvel, sendo:

7 - luxos;

6 - alto;

5 - normal-alto;

4 - normal;

3 - normal-baixo;

2 - baixo;

1 - mínimo.

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 2,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.



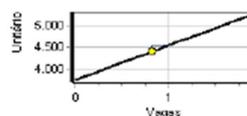


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

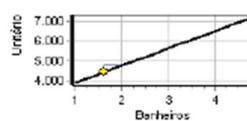
X₂ Vagas

Número de vagas de estacionamento da unidade privativa.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,57 % na estimativa



X₃ Banheiros

Número de banheiros da unidade privativa.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 7,95 % na estimativa



*** Oferta**

Valor ofertado pelo imóvel em R\$.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 155000,00 a 1280000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Y Unitário

Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m²
Tipo: Dependente
Amplitude: 2725,81 a 7636,76

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Relatório Completo

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,49921)
X ₁ Área Privativa	1/x	3,04	0,56	0,33365
X ₂ Vagas	x	1,80	8,47	0,45445
X ₃ Banheiros	x	3,23	0,36	0,31069

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Vagas	Banheiros	Unitário
X ₁	1/x	37	48	53	
X ₂	x	-48	26	34	
X ₃	x	-50	67	55	
Y	y	2	52	60	





2413000011338



2313000078372



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.4 DADOS DA AMOSTRA

<	Dador	Endereço	Observação	Área Privada	Domínios	Conservação	Padrão	Vagas	Banheiros	Oferta	Unitário
*	1	Avenida Grecia 1050, 30°00'46.8" S 51° 51'	Bairro: Passo d'Arela, Auxiliad	71,00	2,00	0,32	5,00	2,00	2,00	580.000,00	8.169,01
	2	Rua Dona Ondina 73, 30°03'52.2" S 51'	Bairro: Merino Deus, Auxiliad	91,40	3,00	0,32	5,00	2,00	3,00	698.000,00	7.636,76
	3	Rua Correa Lima, 825, 30°03'59.7" S 51'	Bairro: Merino Deus, Auxiliad	184,00	3,00	0,32	5,00	2,00	5,00	280.000,00	6.956,52
*	4	Rua Duques De Casas, 278, 30°02'05.5"	Bairro: Centro Histórico, Auxiliad	55,85	2,00	2,52	4,00	0,00	1,00	390.000,00	6.982,99
	5	Rua Coronel Bordini, 30°01'18.2" S 51° 11'	Bairro: Auxiliadora, Auxiliador	39,67	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	219.000,00	5.520,68
	6	Rua Coronel Paulino Teixeira, 30°02'12.1"	Bairro: Rio Branco, Auxiliador	95,00	3,00	18,10	4,00	0,00	1,00	429.000,00	4.515,79
	7	Alameda Emilio De Menezes, 30°01'45.1"	Bairro: Três Figueiras, Auxiliad	121,00	3,00	8,09	4,00	1,00	2,00	573.990,00	4.743,72
	8	Rua Domingos Rubbo, 371, 30°00'33.2"	Bairro: Cristo Redentor, Auxiliad	55,33	2,00	8,09	3,00	1,00	1,00	290.000,00	5.241,28
	9	Avenida Arnaldo Bohrer, 30°04'53.1" S 51'	Bairro: Teresópolis, Auxiliador	72,05	3,00	2,52	5,00	1,00	2,00	400.000,00	5.551,70
	10	Avenida Da Azenha, 30°02'47.9" S 51° 11'	Bairro: Azenha, Auxiliadora P	60,76	2,00	52,60	2,00	0,00	1,00	225.000,00	3.703,09
	11	Rua Santos Dumont, 641, 30°00'57.5" S 51'	Bairro: Floresta, Auxiliadora P	62,00	2,00	33,20	2,00	0,00	1,00	169.000,00	2.725,81
	12	Rua Erechim, 30°05'27.9" S 51°12'57.4"	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	57,00	2,00	33,20	2,00	1,00	1,00	270.000,00	4.736,84
	13	Rua Doutor Doutor Ney Cabral, 50	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	61,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	213.000,00	3.491,80
	14	Rua Santa Flora, 30°05'30.9" S 51°13'41"	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	77,52	1,00	8,09	4,00	1,00	2,00	330.000,00	4.256,97
	15	Rua Doutor Campos Velho, 30'	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	58,49	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	215.000,00	2.874,33
	16	Avenida Quarai, 30°05'15.0" S 51°13'11"	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	60,96	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	175.750,00	2.883,04
	17	Rua Urfanotrólio, 30°04'41.2" S 51°12'5"	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	160.000,00	3.720,93
	18	Avenida Fábio Araújo Santos, 30°05'41.1"	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	64,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	195.000,00	3.046,88
	19	Rua Doutor Doutor Ney Cabral, 30°05'11.1"	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	74,80	2,00	33,20	3,00	1,00	2,00	237.000,00	3.168,45
*	20	Rua Urfanotrólio, 30°04'43.4" S 51°13'10"	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	45,00	2,00	18,10	3,00	1,00	1,00	140.000,00	3.111,11
	21	Avenida Nonoai, 1458, 30°05'35.6" S 51'	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	75,00	2,00	18,10	4,00	1,00	2,00	230.000,00	3.066,67
*	22	Rua Doutor Doutor Campos Velho, 1771	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	42,00	1,00	18,10	3,00	0,00	1,00	154.000,00	3.695,67
	23	Rua Doutor Campos Velho, 1886, 30'06"	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	73,00	3,00	2,52	4,00	1,00	3,00	399.000,00	5.465,75
	24	Rua Monte Araes, 30°05'31.4" S 51° 13'	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	61,90	3,00	0,32	5,00	1,00	3,00	293.000,00	4.184,17
	25	Rua Dário Totta, 215, 30°04'55.7" S 51'	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	62,13	2,00	0,32	5,00	2,00	3,00	470.000,00	7.564,78
	26	Rua Mata Coelho, 30°05'08.8" S 51°12'1"	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	56,69	2,00	18,10	4,00	0,00	1,00	193.000,00	3.510,32
	27	Avenida Fábio Araújo Santos, 30°05'41.1"	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	59,45	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	199.500,00	3.355,76
	28	Rua Marco Dias, 30°05'35.8" S 51°13'2"	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	80,98	2,00	18,10	4,00	1,00	1,00	299.000,00	3.692,27
	29	Rua Costa Lima, 30°05'11.2" S 51°12'36"	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	78,14	2,00	0,32	5,00	1,00	2,00	430.000,00	6.270,80
	30	Avenida Nonoai, 30°05'28.9" S 51°13'11"	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	63,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	368.000,00	4.222,22
	31	Avenida Engenheiro Francisco Rodolfo	Bairro: Sarandi, Auxiliadora P	50,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	232.750,00	4.655,00
*	32	Rua Gabriel Pereira Dias Luz, 22°59'53.8"	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Pr	42,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	170.000,00	4.047,62
	33	Alameda Tres De Outubro, 30°00'05.6" S 51'	Bairro: Sarandi, Auxiliadora P	40,00	2,00	0,32	5,00	1,00	1,00	232.750,00	5.918,75
	34	Rua Joao Alfredo, 30°02'24.3" S 51°13'	Bairro: Cidade Baixa, Auxiliad	25,00	1,00	2,52	4,00	0,00	1,00	195.000,00	6.200,00
	35	Rua Baso Do Granal, 30°02'41.4" S 51'	Bairro: Merino Deus, Auxiliad	24,00	2,00	8,09	4,00	0,00	2,00	142.000,00	5.315,67
*	36	Avenida Venancio Aires, 30°02'33.8" S 51'	Bairro: Cidade Baixa, Auxiliad	24,00	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	125.000,00	5.208,33





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	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, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite 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 de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO				15 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.	X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação 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.	X
d)	Adoção da estimativa central.	X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		GRAU II

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		5.205,50
Valores do intervalo de confiança	MAX	5.938,39
	MIN	4.472,62
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	14,08%
	MIN	-14,08%
Amplitude do intervalo de confiança		28,16%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





2413000011338



2313000078372

Nome do documento: LAUDO 190 2023 GPE 29337 Apto POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	18/12/2023 10:48:08
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	18/12/2023 10:59:12
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	22/12/2023 14:51:41



22/12/2023 14:52:40

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

47



22/09/2024 11:04:34

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAR DOCUMENTOS

1013



Descrição do Lote 05

➤ **Lote 05 – GPE 29337**

Tipo: Apartamento – PROA nº 23/1300-0007837-2

Endereço: Rua General João Telles, nº 79, Apartamento 402, Porto Alegre /RS

Área real privativa: 30,70 m²

Avaliação: R\$ 160.000,00

Matrícula nº 39.087





LOTE 06

GPE 29338



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29338

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29338	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: LEILA TERESINHA FERREIRA - CONTRATO Nº 693367		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	22/1300-0006045-1
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	5155460	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
Nº Processo da Baixa SPI:	Nº Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
14/06/2023	23130000043609	14/06/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
10/07/2023	23144000084992	16/06/2023	Imóveis	Acompanhame	Ativo
04/03/2024	24130000011338	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
22/06/2023	23130000043587	13/06/2023	Programação	Programação	Ativo
26/08/2022	22130000003903	26/08/2022	Imóveis		Ativo
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
07/07/2022	22130000060451	07/07/2022	Alienar Bens		Ativo
07/07/2022	22130000060478	07/07/2022	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	JD DO SALSO
Logradouro/Localidade:	RUA SAO SIMAO
Numero/Lote:	876
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	91420560
Ponto Referência:	





GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29338

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:

Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 12910

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI 3º ZONA DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 25/02/2016

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 360,25
Frente (m): 11,00
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 360,25

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral

Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

11,00





GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29338

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:
Pavimentação passeio:
Zoneamento:
Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
06/02/2024	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_CGA_02_2024_PUBLICADA.PD
06/02/2024	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_CGA_01_2024_PUBLI
04/01/2024	PARECER	PARECER 250 2023 GPE 29338
04/07/2023	CERTIDAO	CND 29338.PDF
28/04/2023	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_03-2023-CGA_PUBLICADA.PDF
28/04/2023	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_02_2023_PUBLICADA.
27/04/2023	ATOS DO COMITÊ	ATA_03-2023-CGA_ASSINADA.PDF
27/04/2023	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO_02_2023_CGA_ASSIN
21/03/2023	MATRÍCULA	MAT 12910.PDF
31/08/2022	LAUDO DE	LAUDO 130 2022 GPE 29338 R SAO
29/07/2022	VISTORIA /	VISTORIA 17- 2022 - GPE 29338.PDF
07/07/2022	MATRÍCULA	MAT 12910.PDF
06/07/2022	VISTORIA /	VISTORIA 17- 2022- GPE 29338.PDF
07/06/2022	VISTORIA /	VISTORIA 17- 2022- GPE 29338.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29338

Data	Tipo Documento	Nome Documento
17/07/1978	MATRÍCULA	MAT 12910.PDF

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:
Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:



12910
MATRÍCULA



CNM: 099267.2.0012910-82
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 17 de julho de 1.978 | FLS. 1 | MATRÍCULA 12910

IMÓVEL: Situado no bairro Jardim do Salso, dentro do quarteirão formado pelas ruas São Simão, Professor Abílio Azambuja, São Lucas e Vila Bom Jesus, a saber: UM TERRENO constituído do lote nº 08 da quadra 12º do loteamento denominado "Jardim do Salso I", medindo 11m de frente ao oeste, no alinhamento da rua São Simão, tendo a mesma medida na divisa do fundo ao leste, medindo de frente, a fundo, pelo lado sul, 32m50 e pelo outro lado ao norte, 33m. Dividindo-se pelos lados norte, sul e leste com terrenos que são ou foram dela outorgante vendedora; dito terreno tem a área superficial de 360,25m² e fica distanciado em sua face sul, 64m da esquina formada com a rua Professor Abílio Azambuja.

PROPRIETÁRIA: COURHASA - Construção - Urbanização - Habitação S/A, com sede n/C com CGC nº 92.683.382/0001-13.

REGISTROS ANTERIORES: Liv. 3-AX. fls.179, nº 39.778 e Liv. 8-A, fls. 160, nº 10 ambos da 3ª Zona. O OFICIAL *ajudante: Sandra Somenzi*

R-1-12910.-. 17 de julho de 1978.-. **COMPRA E VENDA.**

Escritura de compra e venda, lavrada no Cartório Distrital da Tristeza d/C., em 17.05.78. **Valor:** R\$.191.122,36. **Avaliação:** R\$.191.130,00. **Transmitente:** COURHASA - Construção - Urbanização - Habitação S/A., com sede n/C., CGC nº 92.683.382/0001-13.

ADQUIRENTE: LUIZ PAULO DE PILLA VARES, brasileiro, jornalista, CPF nº 009063100-59, casado com Sonia Pilla Vares, domiciliado n/C.

PROTOCOLO: 32.034. O OFICIAL *ajudante: Sandra Somenzi*

R-2-12910. 07 de abril de 1980. **COMPRA E VENDA**

Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 13/03/80. **Valor:** R\$.337.078,65. **Avaliação:** R\$.337.079,00. **Transmitente:** Luiz Paulo de Pilla Vares que também possui documentos como Luiz Paulo de Pilla Vares, e s/e Sonia Pilla Vares, brasileiros, ele jornalista, ela do lar, domiciliados n/c, CPF 009,063.100/59, e 250.202.260/68, respectivamente.

ADQUIRENTES: NILZA FISCHER MATTOS e s/m JOÃO RODRIGUES MATTOS, brasileiros ambos funcionários públicos estaduais, domiciliados n/c, CPF 609.232.618/34 e 027.254.108/78 respectivamente.

PROTOCOLO: 59.849 **ESCREVENTE:** *João* O OFICIAL *ajudante: Sandra Somenzi*

R-3-12910. 07 de abril de 1980. **ÔNUS HIPOTECA**

CONTINUA NO VERSO



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash fe7ce6e4-cfa2-4769-9cdf-ba0cc369cb76

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 26/02/2024 16:53 PROTOCOLO: 2402013165



CNM: 099267.2.0012910-82
 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA — P. ALEGRE
 LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL



FLS.	MATRÍCULA
1v	12910

Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 13/03/80. Valor da dívida: R\$.300.000,00. Avaliação R\$.540.375,00. Prazo: 6 meses. Juros: 2,3% ao ano. Taxa Efetiva: 2,325% ao ano. Devedores: Nilza Fischer Mattos e s/m João Rodrigues Mattos, brasileiros, ambos funcionários públicos estaduais, domiciliados n/c, CPF 609.232.618/34 e 027.254.108/78, respectivamente. EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA.
CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, com sede n/c, CGC 92.829.100/0001-43.
PROTOCOLO: 59.849 ESCREVENTE: Nilza O OFICIAL apud sub, signat. jz

Av.-4- 12910 - 19 de dezembro de 1980.- Conforme contrato particular de financiamento e mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 26.11.80, o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, autorizou a liberação do imóvel objeto da presente matrícula do gravame a que estava sujeito, ficando assim cancelado o R-3-12910, supra.-Docs.arqs.
Protocolo:nº 74.393 O OFICIAL: apud sub, signat. jz

R-5- 12.910- 19 de Dezembro de 1980. ÔNUS HIPOTECA
Contrato particular de financiamento e mutuo com obrigações e hipoteca datado de 26.11.80.Valor da dívida:R\$ 1.942.500,19.Avaliação:R\$ 3.455.200,00. Prazo: 180 meses, em prestações mensais no valor inicial de R\$ 29.015,55.Juros:10% ao ano.Taxa Efetiva: 10,472% ao ano.Devedores: Nilza Fischer Mattos e s/e João Rodrigues Mattos, brasileiros, ambos brasileiros, ambos func.públicos estaduais,CPF 609.232.618/34 e 027.254.108/78,respectivamente." EM PRIMEIRA ESPECIAL HIPOTECA"
CREDOR: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul-IPERGS, com sede n/c,CGC nº 92.829.100/0001-43.
PROTOCOLO:74.393 Escrevente: Magda
O OFICIAL apud sub, signat. jz

Av#6-12.910- 19 de Dezembro de 1980. Conforme contrato particular de financiamento e mutuo com obrigações e hipoteca datado de 26.11.80, o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, deu em caução ao BNH os direitos creditórios que possui noR-5-12.910.
PROTOCOLO: 74.393 Escrevente: Magda
O OFICIAL apud sub, signat. jz

Av.-7- 12910 - 21 de agosto de 1981.-Conforme contrato particular de financiamento e mútuo com quitação, cancelamento e constituição de nova hipoteca e caução de direitos creditórios, o Banco Nacional da Habitação juntamente com a Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, autorizaram a liberação do imóvel objeto da presente matrícula do gravame a que estava sujeito, ficando assim cancelada a Av.-6-12910 e o R-5-12910, supras.-Docs.arqs.
Protocolo:nº 89.182 O OFICIAL: apud sub, signat. jz

R-8-12910- 21 de agosto de 1981. ÔNUS HIPOTECA
 CONTINUA A FOLHAS

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash fe7ce6e4-cfa2-4769-9cdf-ba0cc369cb76

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 26/02/2024 16:53 PROTOCOLO: 2402013165



CNM: 099267.2.0012910-82

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 21 de agosto de 19 81

FLS. 2 MATRÍCULA 12.910

12.910 MATRÍCULA



Contrato particular de financiamento e mútuo com quitação, cancelamento e constituição de nova hipoteca e caução de direitos creditórios, datado de 13.08.81. Valor da dívida: R\$ 3.652.327,37. Avaliação: R\$ 5.444.194,66. Prazo: 180 meses, em prestações mensais no valor inicial de R\$ 54.431,73. Juros: 10% ao ano. Taxa Efetiva: 10,472% ao ano. Devedores: Nilza Fischer Mattos, e s/e João Rodrigues Mattos, brasileiros, ambos funcionários estaduais, domiciliados n/c, CPF 609.232.618/34 e 027.254.108/78. " EM PRIMEIRA ESPECIAL HIPOTECA"

CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, com sede n/c, CGC 92.829.100/0001-43

PROTOCOLO: 89.182

Escrevente: *Caraga*
O OFICIAL *apudant. Ferreira Jr*

Av-9-12.910- 21 e agosto de 1981. Conforme contrato particular de financiamento e mútuo com quitação, cancelamento e constituição de nova hipoteca e caução de direitos creditórios, datado de 13.08.81, o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul-IPERGS, deu em caução ao BNH, os direitos creditórios que possui no R-8.12.910.

PROTOCOLO: 89.182

Escrevente *Caraga*
O OFICIAL *apudant. Ferreira Jr*

AV-10-12.910.- 26 de maio de 1987. Conforme requerimento, datado de 20.05.87, instruído de prova hábil, por Nilza Fischer Mattos, foi dito que sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi construído um prédio, o qual recebeu o nº 876 da rua São Simão.- Docs. Arqs.

PROTOCOLO: 202.457.

O OFICIAL Ajudante: *Ferreira Jr* Escrevente *Ferreira Jr*

R-11-12910 - 26 de maio de 1987. COMPRA E VENDA

COMPRA E VENDA COM SUB-ROGAÇÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES E RATIFICAÇÃO DE HIPOTECA, datado de 17/12/85. Valor: R\$. 200.419.090. Avaliação: R\$. 245.353.000. Transmitentes: Nilza Fischer Mattos e seu marido João Rodrigues Mattos, brasileiros, func. públ. estaduais, CIC nºs 609.232.618/34 e 027.254.108/78, domiciliados n/c.

ADQUIRENTES: Leila Teresinha Fagundes Ferreira, func. pública e seu marido Hugo Florestal Ferreira Junior, engenheiro, brasileiros, CIC nºs 262668-140/72 e 183.371.980/87, domiciliados n/c.

PROTOCOLO: 202.458. O OFICIAL - Ajudante: *Ferreira Jr*

Av.12-12910 - 26 de maio de 1987. Conforme compra e venda com sub-rogação de direitos creditórios. CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash fe7ce6e4-cfa2-4769-9cdf-ba0cc369cb76

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 26/02/2024 16:53 PROTOCOLO: 2402013165



CNM: 099267.2.0012910-82

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



FLS.	MATRÍCULA
2v	12910

reitos e obrigações e ratificação de hipoteca, datado de 17/12/85, em virtude de venda conforme R-11, ficam os compradores sub-rogados em todos os direitos e obrigações dos devedores assumindo a totalidade do débito de R\$.200.419.090- a ser resgatado em 135 prestações mensais, no valor inicial de R\$.1.202.267, aos juros de 10% ao ano, permanecendo caucionado ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO; **PROTOCOLO: 202.458. O OFICIAL - Ajudante:** *[Assinatura]*

AV-13-12.910, de 25 de fevereiro de 2016. RECONSTITUIÇÃO DE MATRÍCULA: As folhas 2 e 2v da presente matrícula foram reconstituídas em sua íntegra, em razão de erro de impressão e rasura na matrícula original. Mantêm-se junto às folhas substituídas para fins de prova.

Escrevente: Sitarz

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.1600001.06405: (Isento).

Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1600007.04839: (Isento).

R-14-12.910, de 25 de fevereiro de 2016. CARTA DE ADJUDICAÇÃO

Carta de Adjudicação extraída dos autos da ação de inventário, processo nº 001/1.05.0269628-5 (CNJ: 2696281-97.2005.8.21.0001). **DATA DA SENTENÇA:** 23/04/2014. **DATA DO AUTO:** 16/09/2014 **DATA DA CARTA:** 16/09/2014. **JUIZ:** José Antônio Coitinho, Juiz de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central, nesta Capital. **ESCRIVÃ:** Lidiane Andréa Souza da Silva. **VALOR:** R\$121.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$430.000,00. **TRANSMITENTES:** HUGO FLORESTAL FERREIRA JÚNIOR, CPF 183.371.980-87, engenheiro, e seu cônjuge, LEILA TEREZINHA FAGUNDES FERREIRA, CPF 262.668.140-72, funcionária pública, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

ADQUIRENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, CNPJ 92.829.100/0001-43, com sede nesta Capital.

PROTOCOLO: 716.681 de 18/02/2016. Escrevente: Sitarz

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.936,10. Selo 0471.09.1500043.00935: R\$ 16,80.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo 0471.01.1600007.04696: R\$ 0,40.

AV-15-12.910, de 25 de fevereiro de 2016. CANCELAMENTO: Conforme Termo de Liberação de Caução TCL nº 268/15, de 01/10/2015, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sucessora do BNH, autorizou o cancelamento da caução objeto da Av.9, ficando assim cancelada a referida averbação.

CONTINUA A FOLHAS

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash fe7ce6e4-cfa2-4769-9cdf-ba0cc369cb76

Certidão emitida pelo SREI
www.regisradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 26/02/2024 16:53 PROTOCOLO: 2402013165