



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 15/2024

(R\$ 1.058.278,03)

Processo 5220762-37.2022.8.21.0001

Atuação 5854862

DA-EGPA-SOP



Tipologia: Lojas e Boxes

Rua Osvaldo Aranha nº 444

Bom Fim - Porto Alegre / RS

Data de Referência da Avaliação: Fevereiro/2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Solicitante/Requerente

PF/EAF / Joao Carlos S. Fabres

Objeto

Loja (frente) – Matrícula 123.289; **Loja 101** – Matrícula 123.2890; **Box nº 5** – Matrícula 123.329 e **Box nº 6** Matrícula 123.330 todas do 1º RI de Porto Alegre/RS

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir Processo Nº 5220762-37.2022.8.21.0001 Atuação 5854862

Localização

Rua Osvaldo Aranha nº 444 Bom Fim - Porto Alegre / RS

Matrícula / Área Privativa / Área Total

123.289 / 160,11m² / 170,52m²
123.290 / 121,04m² / 171,32m²
123.329 / 16,12m² / 25,39m²
123.330 / 16,12m² / 25,39m²

Metodologia / Tratamento de dados

Comparativo Direto de Dados de Mercado / Tratamento por Fatores

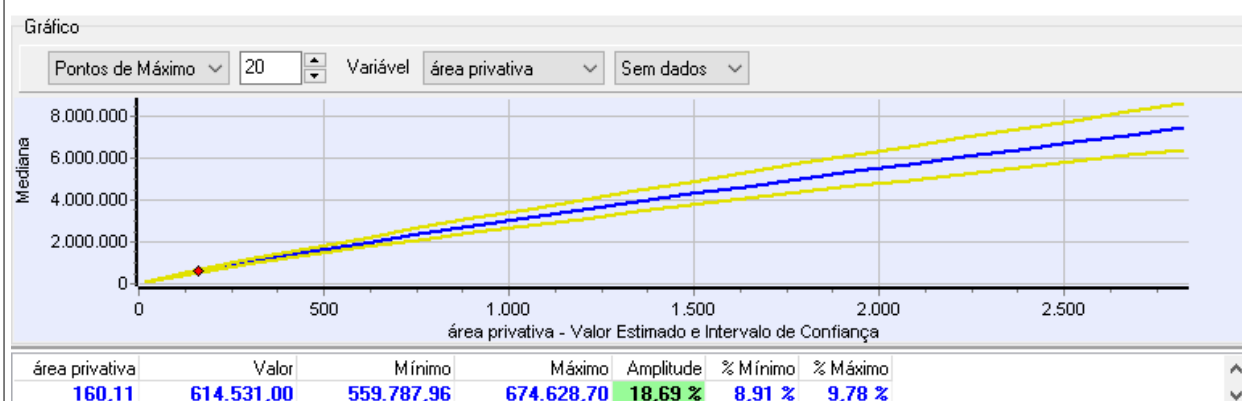
Resultados da Avaliação / Especificação Matrícula 123.289 – Loja (Frente)

Valor de mercado do imóvel: R\$ 614.531,00

Fundamentação: Grau II/ Precisão: Grau III

Intervalar - Mínimo: R\$ 559.787,96

Intervalar - Máximo: R\$ 674.628,70



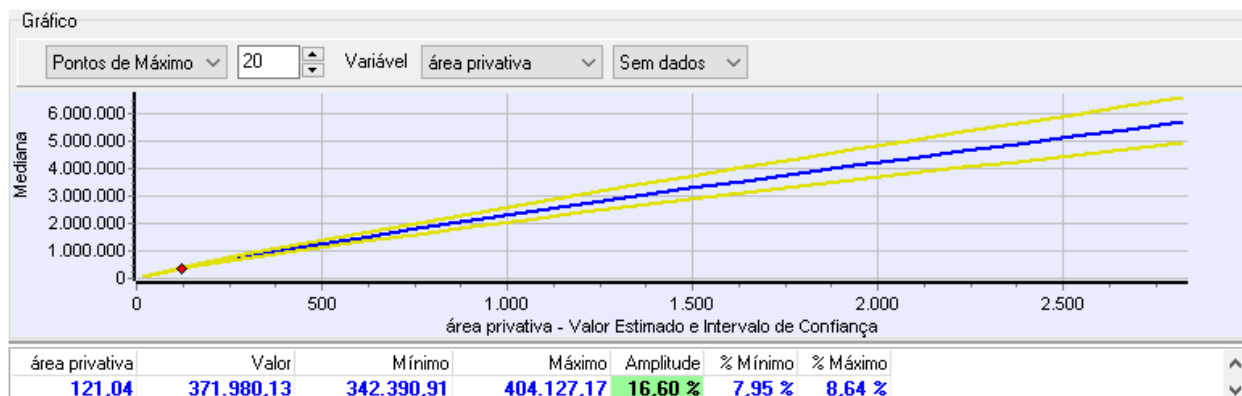
Resultados da Avaliação / Especificação Matrícula 123.290 – Loja Nº 101 (Fundos)

Valor de mercado do imóvel: R\$ 342.390,91 (foi adotado o valor mínimo em razão da loja estar localizada nos fundos do prédio).

Fundamentação: Grau II/ Precisão: Grau III

Intervalar - Mínimo: R\$ 342.390,91

Intervalar - Máximo: R\$ 404.127,17



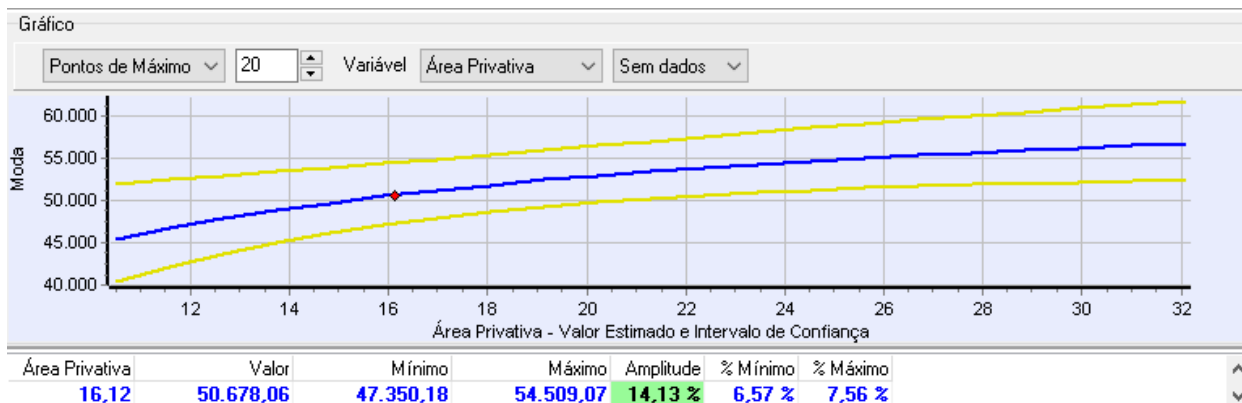
Resultados da Avaliação / Especificação Matrículas 123.329 box nº 05 e 123.330 nº 06

Valor de mercado do imóvel: R\$ 50.678,06 (valor referente a um box)

Fundamentação: Grau II/ Precisão: Grau III

Intervalar - Mínimo: R\$ 47.350,18 (valor referente a um box)

Intervalar - Máximo: R\$ 54.509,07 (valor referente a um box)



Responsáveis Técnicos

Ricardo Luiz Wortmann

Colaboração: Janayna da Costa de Moraes Palma (estagiária)

Porto Alegre/RS, Fevereiro de 2024.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- na **Certidão de Matrículas nº 123.289; nº 123.290; nº 123.329 e nº 123.330** visualizadas em 07/02/2024 (para simples consulta, não vale como certidão) do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre/RS, disponibilizada no CPJ;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel (**externa***), realizada no dia 15/02/2024 (vistoriadores: Ricardo Luiz Wortmann);

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

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

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

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

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

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

➤ ANEXOS

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

RELATÓRIOS LOJA MATRÍCULA 123.289 (FRENTE)

MODELO: MODELO1

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 126	Total : 14
Utilizados : 90	Utilizadas : 10
Outlier : 2	Grau Liberdade : 80

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

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,92995	Total : 19,77915
Determinação : 0,86481	Residual : 2405654604,77868
Ajustado : 0,84961	Desvio Padrão : 0,18282

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 56,86416	D-Calculado : 1,87839
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	97

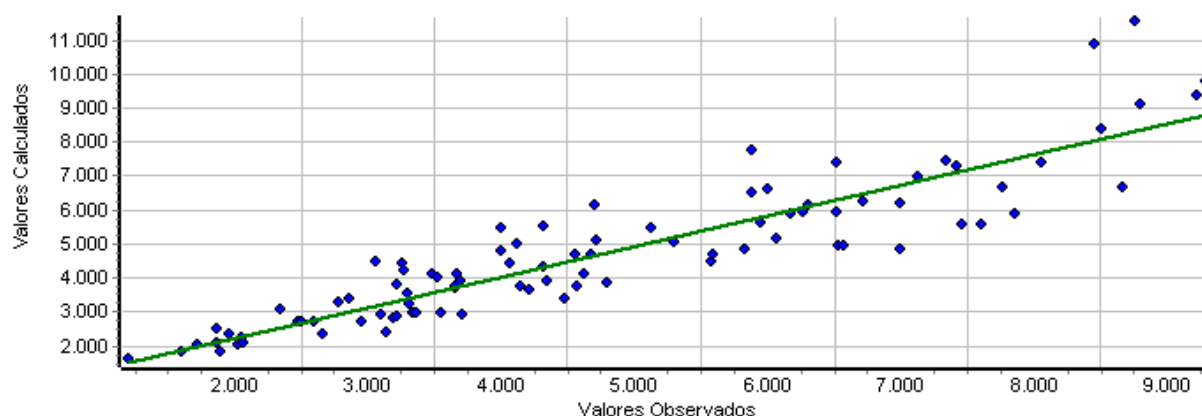
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 17913,537750 * X_1^{-0,132292} * 2,718^{(-0,076605 * 1/X_2)} * 2,718^{(0,230689 * X_3)} * X_4^{0,127200} * 2,718^{(0,518573 * 1/X_5)} * 2,718^{(-1,032575 * X_6)} * X_7^{0,321719} * 2,718^{(0,200330 * X_8)} * 2,718^{(-327,072546 * 1/X_9)}$$

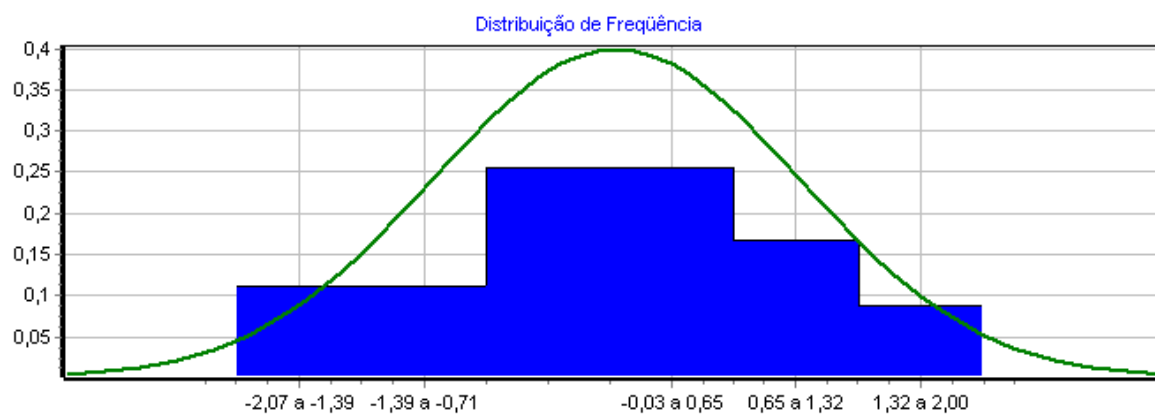
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 4744,24	Coefic. Aderência : 0,81286
Variação Total : 387233720,02	Variação Residual : 72465574,62
Variância : 4302596,89	Variância : 905819,68
Desvio Padrão : 2074,27	Desvio Padrão : 951,75

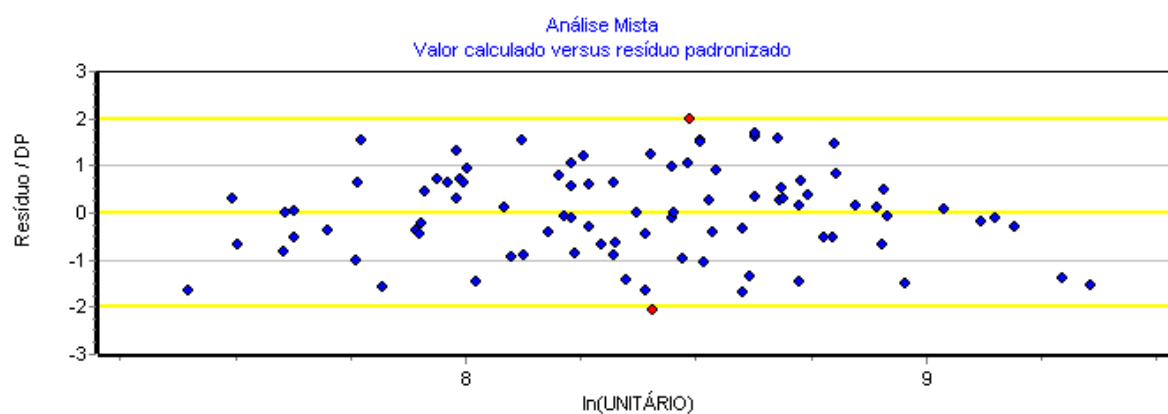
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ área privativa

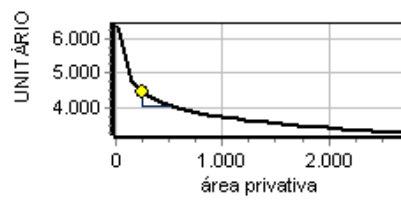
metro quadrado

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 17,00 a 2820,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -9,48 % na estimativa



X₂ % térreo

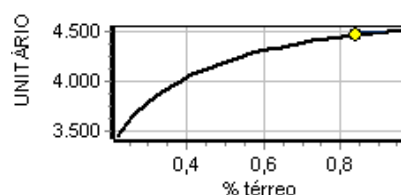
quociente entre a área térrea e a área privativa da unidade

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,22 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 0,78 % na estimativa



X₃ esquina

0 - meio de quadra;

1 - esquina;

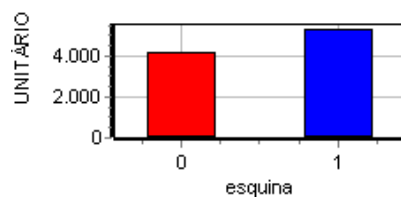
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 25,90 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₄ rendimento bairro

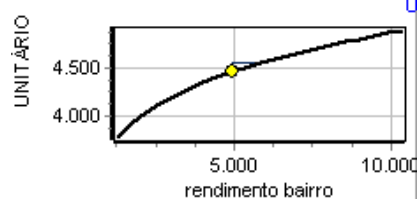
rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo (em salários mínimos). Esta variável busca relacionar o poder aquisitivo dos habitantes do bairro com os valores dos imóveis nos seus limites.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1307,37 a 10351,58

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,15 % na estimativa



X₅ padrão

1 - Normal-Baixo;

2 - Normal;

3 - Normal-Alto

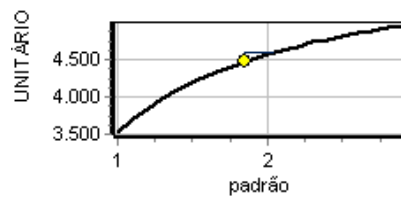
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,76 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₆ estado

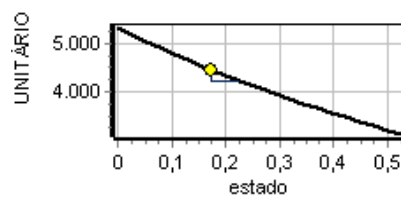
Baseado no consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios.

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,00 a 0,53

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -5,29 % na estimativa



X₇ atratividade

1 - Média-Baixa;

2 - Média;

3 - Média-Alta;

4 - Alta;

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,91 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₈ unidade isolada

0 - imóvel em condomínio - fração ideal no terreno < 1,00;

1 - imóvel isolado - fração ideal = 1,00;

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 22,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₉ data

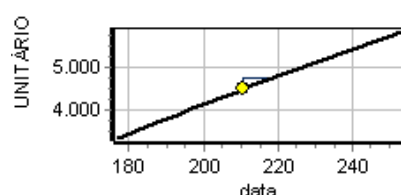
223 - nov/2016

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 177,00 a 257,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,86 % na estimativa



Y UNITÁRIO

R\$/m²

Tipo: Dependente

Amplitude: 1208,33 a 9285,71

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84961)
X ₁ área privativa	ln(x)	-5,23	0,01	0,80075
X ₂ % térreo	1/x	-2,02	4,70	0,84390
X ₃ esquina	x	4,50	0,01	0,81386
X ₄ rendimento bairro	ln(x)	2,38	1,96	0,84092
X ₅ padrão	1/x	-5,29	0,01	0,79950
X ₆ estado	x	-6,74	0,01	0,76703
X ₇ atratividade	ln(x)	6,23	0,01	0,77935
X ₈ unidade isolada	x	3,50	0,08	0,82870
X ₉ data	1/x	-9,68	0,01	0,67742

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	área privativa	% térreo	esquina	rendimento bairro	padrão	estado	atratividade	unidade isolada	data	UNITÁRIO
X ₁	ln(x)		24	30	10	31	21	46	50	15	50
X ₂	1/x	40		3	15	4	12	6	6	28	22
X ₃	x	14	-11		10	35	20	4	12	33	45
X ₄	ln(x)	1	3	-1		12	14	18	10	29	26
X ₅	1/x	2	11	1	-35		0	8	23	33	51
X ₆	x	16	17	-9	-21	53		29	33	53	60
X ₇	ln(x)	24	-5	32	9	-35	-23		20	38	57
X ₈	x	45	19	10	-8	17	27	6		20	36
X ₉	1/x	29	-4	6	16	-7	-13	6	1		73
Y	ln(y)	-34	-29	28	22	-57	-56	47	-10	-40	

Data de referência:

20/02/2024 13:16:12

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município:

UF:

Dados do imóvel avaliado:

• área privativa	160,11
• % térreo	1,0000
• esquina	0,00
• rendimento bairro	4.148,05
• padrão	2,00
• estado	0,5260
• atratividade	2,00
• unidade isolada	0,00
• data	257,00

Valores da Mediana para 80 % de confiança

- UNITÁRIO Médio: 3.838,18
- UNITÁRIO Mínimo: 3.496,27
- UNITÁRIO Máximo: 4.213,53

Precisão: Grau III

$$\text{UNITÁRIO} = 17913,538 * \text{área privativa}^{-0,13229205} * e^{(-0,076605319 * 1/\% \text{térreo})} * e^{(0,23068865 * \text{esquina})} * \text{rendimento bairro}^{0,12719951} * e^{(-0,51857255 * 1/\text{padrão})} * e^{(-1,032575 * \text{estado})} * \text{atratividade}^{0,32171873} * e^{(0,20033005 * \text{unidade isolada})} * e^{(-327,07255 * 1/\text{data})}$$

RELATÓRIOS LOJA MATRÍCULA 123.2890 (FUNDOS)

MODELO: MODELO1

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 126	Total	: 14
Utilizados	: 90	Utilizadas	: 10
Outlier	: 2	Grau Liberdade	: 80

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

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,92995	Total	: 19,77915
Determinação	: 0,86481	Residual	: 2405654604,77868
Ajustado	: 0,84961	Desvio Padrão	: 0,18282

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 56,86416	D-Calculado	: 1,87839
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	97

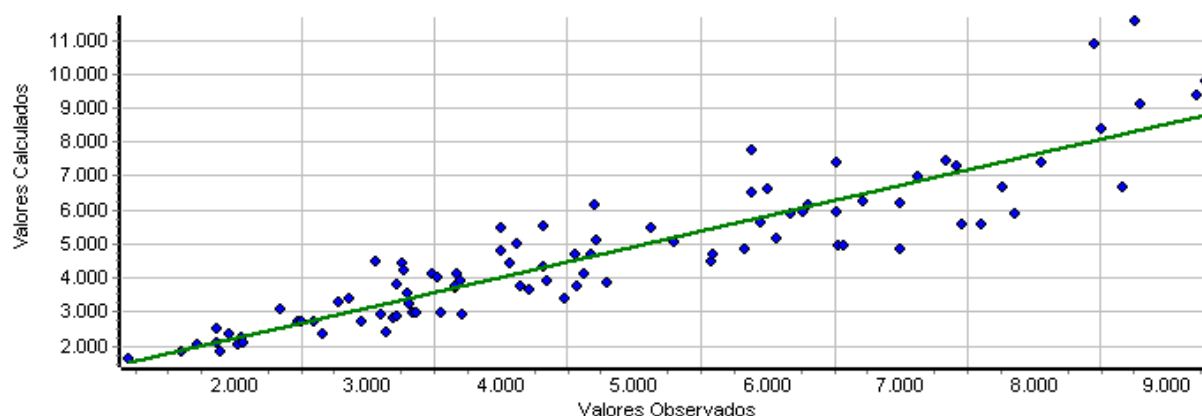
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 17913,537750 * X_1^{-0,132292} * 2,718^{(-0,076605 * 1/X_2)} * 2,718^{(0,230689 * X_3)} * X_4^{0,127200} * 2,718^{(0,518573 * 1/X_5)} * 2,718^{(-1,032575 * X_6)} * X_7^{0,321719} * 2,718^{(0,200330 * X_8)} * 2,718^{(-327,072546 * 1/X_9)}$$

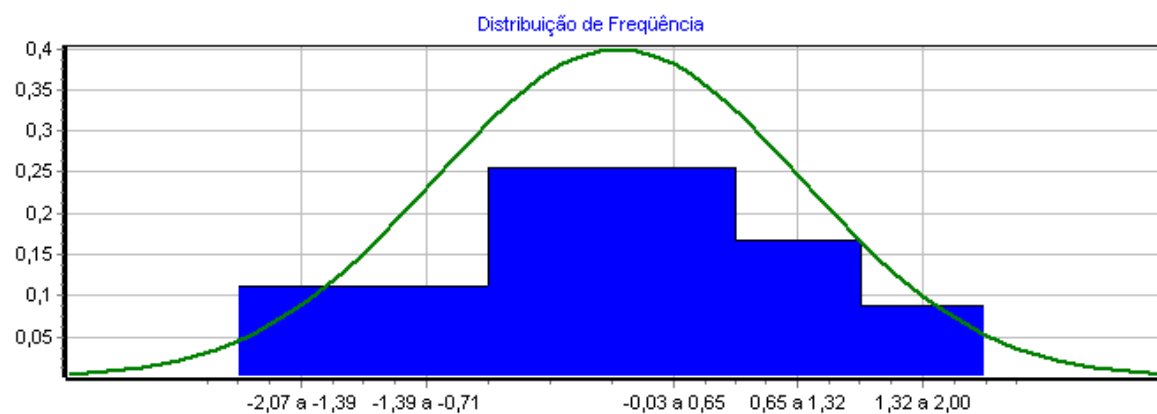
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4744,24	Coefic. Aderência	: 0,81286
Variação Total	: 387233720,02	Variação Residual	: 72465574,62
Variância	: 4302596,89	Variância	: 905819,68
Desvio Padrão	: 2074,27	Desvio Padrão	: 951,75

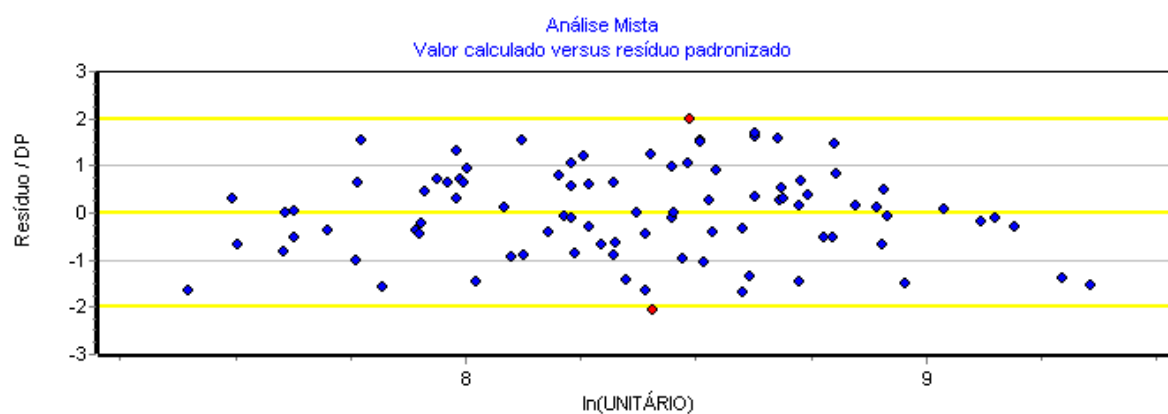
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ área privativa

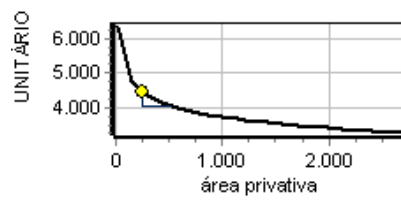
metro quadrado

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 17,00 a 2820,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -9,48 % na estimativa



X₂ % térreo

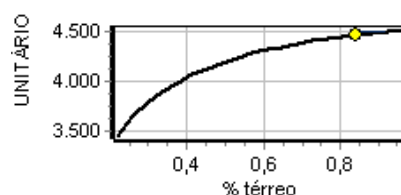
quociente entre a área térrea e a área privativa da unidade

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,22 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 0,78 % na estimativa



X₃ esquina

0 - meio de quadra;

1 - esquina;

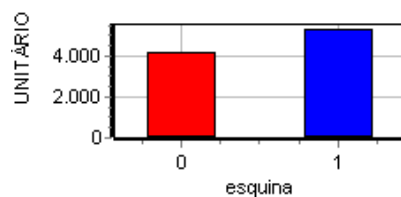
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 25,90 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₄ rendimento bairro

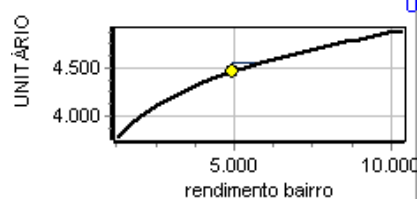
rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo (em salários mínimos). Esta variável busca relacionar o poder aquisitivo dos habitantes do bairro com os valores dos imóveis nos seus limites.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1307,37 a 10351,58

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,15 % na estimativa



X₅ padrão

1 - Normal-Baixo;

2 - Normal;

3 - Normal-Alto

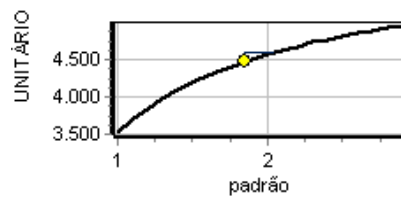
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,76 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₆ estado

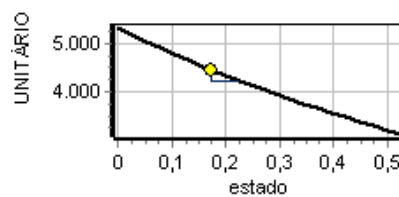
Baseado no consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios.

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,00 a 0,53

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -5,29 % na estimativa



X₇ atratividade

1 - Média-Baixa;

2 - Média;

3 - Média-Alta;

4 - Alta;

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,91 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₈ unidade isolada

0 - imóvel em condomínio - fração ideal no terreno < 1,00;

1 - imóvel isolado - fração ideal = 1,00;

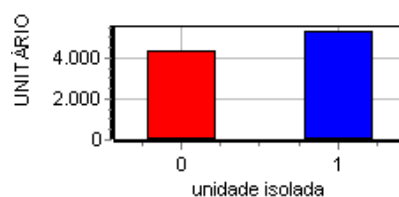
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 22,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₉ data

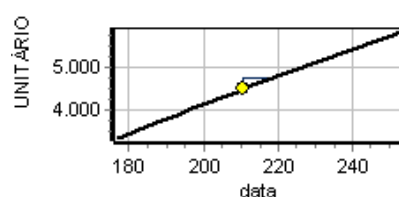
223 - nov/2016

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 177,00 a 257,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,86 % na estimativa



Y UNITÁRIO

R\$/m²

Tipo: Dependente

Amplitude: 1208,33 a 9285,71

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84961)
X ₁ área privativa	ln(x)	-5,23	0,01	0,80075
X ₂ % térreo	1/x	-2,02	4,70	0,84390
X ₃ esquina	x	4,50	0,01	0,81386
X ₄ rendimento bairro	ln(x)	2,38	1,96	0,84092
X ₅ padrão	1/x	-5,29	0,01	0,79950
X ₆ estado	x	-6,74	0,01	0,76703
X ₇ atratividade	ln(x)	6,23	0,01	0,77935
X ₈ unidade isolada	x	3,50	0,08	0,82870
X ₉ data	1/x	-9,68	0,01	0,67742

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	área privativa	% térreo	esquina	rendimento bairro	padrão	estado	atratividade	unidade isolada	data	UNITÁRIO
X ₁	ln(x)		24	30	10	31	21	46	50	15	50
X ₂	1/x	40		3	15	4	12	6	6	28	22
X ₃	x	14	-11		10	35	20	4	12	33	45
X ₄	ln(x)	1	3	-1		12	14	18	10	29	26
X ₅	1/x	2	11	1	-35		0	8	23	33	51
X ₆	x	16	17	-9	-21	53		29	33	53	60
X ₇	ln(x)	24	-5	32	9	-35	-23		20	38	57
X ₈	x	45	19	10	-8	17	27	6		20	36
X ₉	1/x	29	-4	6	16	-7	-13	6	1		73
Y	ln(y)	-34	-29	28	22	-57	-56	47	-10	-40	

Data de referência:

20/02/2024 13:19:10

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município:

UF:

Dados do imóvel avaliado:

• área privativa	121,04
• % térreo	1,0000
• esquina	0,00
• rendimento bairro	4.148,05
• padrão	1,00
• estado	0,5260
• atratividade	2,00
• unidade isolada	0,00
• data	257,00

Valores da Mediana para 80 % de confiança

- UNITÁRIO Médio: 3.073,20
- UNITÁRIO Mínimo: 2.828,74
- UNITÁRIO Máximo: 3.338,79

Precisão: Grau III

$$\text{UNITÁRIO} = 17913,538 * \text{área privativa}^{-0,13229205} * e^{(-0,076605319 * 1/\% \text{térreo})} * e^{(0,23068865 * \text{esquina})} * \text{rendimento bairro}^{0,12719951} * e^{(-0,51857255 * 1/\text{padrão})} * e^{(-1,032575 * \text{estado})} * \text{atratividade}^{0,32171873} * e^{(0,20033005 * \text{unidade isolada})} * e^{(-327,07255 * 1/\text{data})}$$

RELATÓRIOS BOX nº 5 MATRÍCULA 123.329 E BOX nº 6 MATRÍCULA 123.330

MODELO: Modelo Boxe poa

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 30
Utilizados	: 25
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 3
Utilizadas	: 3
Grau Liberdade	: 22

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,88273
Determinação	: 0,77922
Ajustado	: 0,75914

VARIAÇÃO

Total	: 0,00000
Residual	: 0,00000
Desvio Padrão	: 0,00005

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 38,82228
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,23467
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

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

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (-0,000077 + 0,000016 * X_1 + 0,602588 * 1/X_2)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

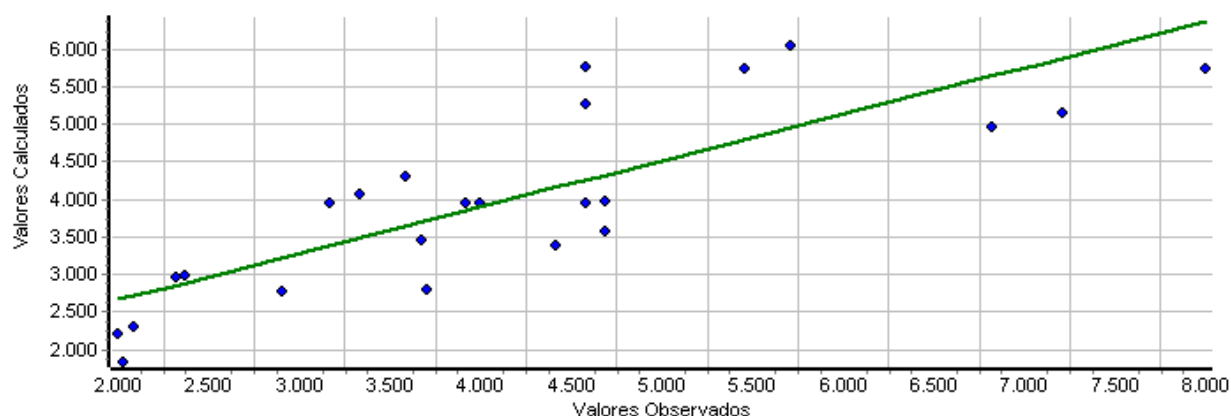
AMOSTRA

Média	: 4176,09
Varição Total	: 60723634,10
Variância	: 2428945,36
Desvio Padrão	: 1558,51

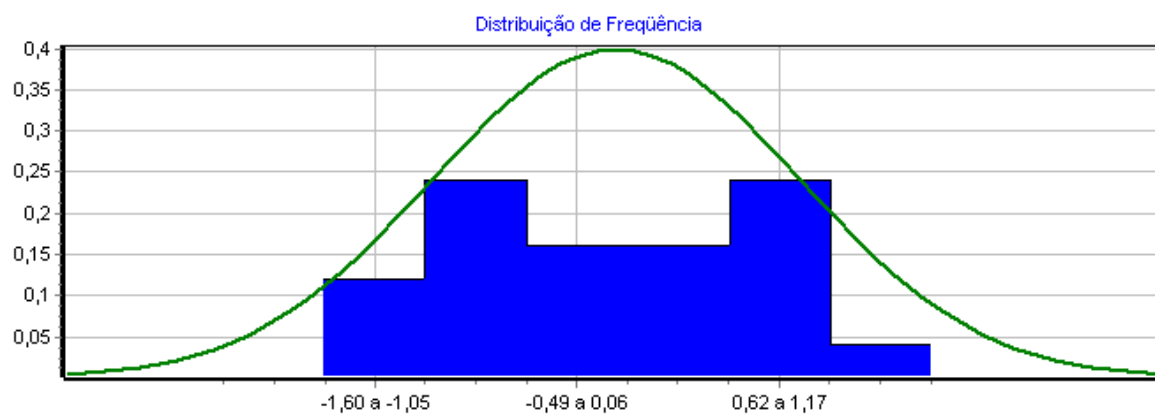
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,63670
Varição Residual	: 22061031,76
Variância	: 1002774,17
Desvio Padrão	: 1001,39

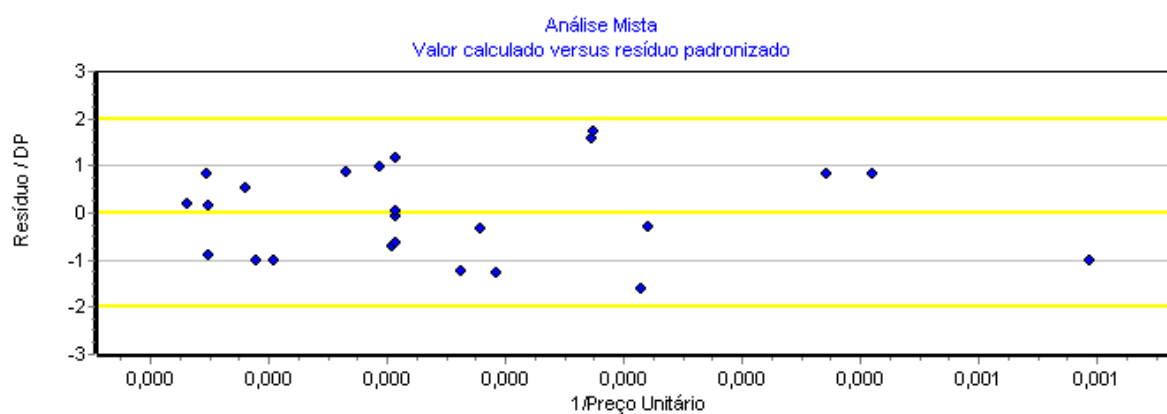
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



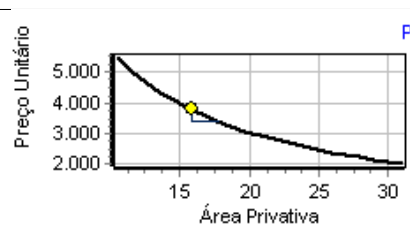
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área Privativa

Área privativa do boxe em m²

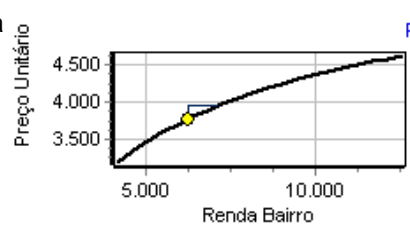
Tipo: Quantitativa

Amplitude: 10,50 a 31,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -10,70 % na estimativa



X₂ Renda Bairro

Variável proxy de acordo com o rendimento domiciliar por bairros da cidade de Porto Alegre/RS
Tipo: Proxy
Amplitude: 4164,67 a 12999,71
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 4,75 % na estimativa



Y Preço Unitário

Valor unitário do box em R\$/m²
Tipo: Dependente
Amplitude: 2000,00 a 8000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,75914)
X ₁ Área Privativa	x	7,55	0,01	0,17282
X ₂ Renda Bairro	1/x	2,82	0,99	0,68607

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Renda Bairro	Preço Unitário
X ₁	x		34	85
X ₂	1/x	21		52
Y	1/y	84	46	

Data de referência:

20/02/2024 13:28:39

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

Dados do imóvel avaliado:

- Área Privativa 16,12
 - Renda Bairro 4.148,05
- Extrapolção: 0,40 % do valor mínimo da amostra

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Preço Unitário Médio: 3.143,80
- Preço Unitário Mínimo: 2.937,36
- Preço Unitário Máximo: 3.381,46

Precisão: Grau III

Preço Unitário = $1 / (-7,7302003e-05 + 1,5516022e-05 * \text{ÁreaPrivativa} + 0,6025878 * 1/\text{RendaBairro})$

CNM: 099226.2.0123289-75

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

123-289 MATRÍCULA

PORTO ALEGRE, 02 de outubro de 1996

FLS. 1 MATRÍCULA 123.289

Imóvel: A loja do Condomínio Centro Profissional Chanceler Osvaldo Aranha, com entrada pelo número 444 da Avenida Osvaldo Aranha, localizada no pavimento térreo, de frente para a Avenida Osvaldo Aranha, com uma galeria com a qual se interliga por escada interna e a participação no acesso à loja com área já incluídas na área total da unidade, com área útil de 160,11mq, área de condomínio de 10,41mq e área total de 170,52mq, participando no terreno e nas demais coisas comuns com uma fração ideal equivalente a 0,0516320.-.....

O terreno onde assenta a construção mede 11,18m de frente à Avenida Osvaldo Aranha, entestando na medida de 11,34m com o Condomínio Edifício Castor Farroupilha, por 58,49m no lado esquerdo em divisa parte com Ezio Berninger e outros, e parte com José Eugênio Rache e outros, por 59,24m no lado direito em divisa parte com Arqui-Sul - Arquitetura e Construções Limitada, e parte com a Congregação Missionária Redentorista, através de 4 segmentos de reta, da mesma direção, com deflexões e inflexões quase imperceptíveis, que partindo do alinhamento da Avenida em direção ao fundo, medem, respectivamente 18,90m, 5,27m, 14,17m e 20,90m.- Bairro: Bom Fim.- Quarteirão: avenida Osvaldo Aranha, ruas Dr. Barros Cassal, Vasco da Gama e Túnel da Conceição.

Proprietários: Mario Teitelbaum, brasileiro, químico industrial, inscrito no CPF número 001.486.100-30, e sua mulher Chaja Belaeng Teitelbaum, brasileira, do lar, inscrita no CPF número 259.529.270-68, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei número 6.515/77, domiciliados nesta Capital (20% ou seja a fração ideal de 0,0103264); Henrique Teitelbaum, brasileiro, cirurgião-dentista, inscrito no CPF número 001.648.446/15, e sua mulher Suely Teitelbaum, brasileira, psicóloga, inscrita no CPF número 001.485.390/68, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei número 6.515/77, domiciliados nesta Capital (20% ou seja a fração ideal de 0,0103264); Simão Issac Teitelbaum, brasileiro, advogado, inscrito no CPF número 001.485.550/04, e sua mulher Sarah Galperin Teitelbaum, brasileira, professora, inscrita no CPF número 070.168.590/53, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei número 6.515/77, domiciliados nesta Capital (20% ou seja a fração ideal de 0,0103264); Joal Teitelbaum, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF número 001.648.520/34, e sua mulher Raquel Teitelbaum, brasileira, professora, inscrita no CPF número 001.485.120/20, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei número 6.515/77, domiciliados nesta Capital (20% ou seja a fração ideal de 0,0103264); Pedro Teitelbaum, brasileiro, administrador de empresas, inscrito no CPF número 005.193.247/49, e sua mulher Sylvia Teitelbaum, brasileira, do lar, inscrita no CPF número 037.983.727/72, casados pelo regime da separação universal de

CONTINUA NO VERSO

CNM: 099226.2.0123289-75



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



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

FLS.	MATRÍCULA
1v	123.289

bens (Pacto Antenupcial registrado sob número 4.969 no Livro 3 - Registro Auxiliar), domiciliados na cidade do Rio de Janeiro (20% ou seja a fração ideal de 0,0103264).-

Origem: 3-FH fls. 134 número 156.665; 3-FH fls. 135 número 156.666; 3-FH fls. 135 número 156.667; 3-FH fls. 135 número 156.668; 3-FH fls. 135 número 156.669, datadas de 03 de novembro de 1975; 3-FL fls. 148v averbação número 272 datada de 02 de setembro de 1988; Matrícula número 89.422 datada de 14 de abril de 1989; Avs.124 e 125/89.422 datadas de 10 de junho de 1991 (Pagamento em Área Construída).-

Abertura de Matrícula: Escritura pública lavrada em 28 de fevereiro de 1991 no Décimo Tabelionato desta Capital, Re-Ratificada por outra lavrada em 30 de julho de 1996 no mesmo Tabelionato, Requerimentos datados de 02 de julho de 1996 e 20 de agosto de 1996 (Individuação).- Foi apresentada CND fornecida pelo INSS.-

Protocolo números 460386, 460387 e 460391 datados de 07.08.1996; 461466 datado de 27.08.1996.-

URE=0,50

A escr.autorizada:

Spadrigues

R.1/123.289

11 de janeiro de 1999.-

Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 17.12.1998, no 5º Tabelionato desta Capital.-

Transmitentes: Mario Teitelbaum, aposentado, CPF nº 001.486.100-30 e sua mulher Chaja Bela Eng Teitelbaum, que também possui documentos como Chaja Belaeng Teitelbaum, aposentada, CPF nº 259.529.270-68, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital; Henrique Teitelbaum, cirurgião dentista, CPF nº 001.648.440-15 e sua mulher Suely Teitelbaum, psicóloga, CPF nº 001.485.390-68, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital; Simão Isaac Teitelbaum, que também possui documentos como Simão Issac Teitelbaum, advogado, CPF nº 001.485.550-04 e sua mulher Sarah Galperin Teitelbaum, professora, inscrita no CPF nº 070.168.590-53, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital; Joal Teitelbaum, engenheiro civil, CPF nº 001.648.520-34 e sua mulher Raquel Teitelbaum, professora, CPF nº 001.485.120-20, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital, e Pedro Teitelbaum, administrador de empresas, CPF nº 005.193.247-49 e sua mulher Sylvia Teitelbaum, do lar, CPF nº 037.983.727-72, brasileiros, casados pelo regime da separação total de bens, anteriormente à Lei 6.515/77 (Pacto Antenupcial registrado sob nº 4.969 do Livro 3-Registro Auxiliar), domiciliados na cidade do Rio de Janeiro/RJ.-

CONTINUA A FOLHAS Nº

CNM: 099226.2.0123289-75

123.289 MATRÍCULA

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

PORTO ALEGRE, 11 de janeiro de 1.999 2 123.289

continuação das fs.lv da matrícula nº 123.289.-

Adquirente: Blasio Hugo Hickmann, brasileiro, professor universitário, CPF nº 002.119.230-87, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77, com Edi Vitória Homrich Hickmann, domiciliado nesta Capital.-

Valor: R\$98.000,00.-

Protocolo nº 507.878 de 23.12.1998.-

URE=52,06

A esc.autorizada:

Av.2/123.289

14 de setembro de 2000.

Convenção de Condomínio: Foi registrada sob nº 8.771 no Livro 3-Registro Auxiliar a Convenção de Condomínio do Edifício Centro Profissional Chanceler Osvaldo Aranha.

Protocolo: nºs 540770 e 540767 datados de 17/08/2000 e 542036 de 06/09/2000.

URE=1,00

O escr.autorizado:

R.3/123.289

07 de dezembro de 2006.-

Doação: Escritura pública lavrada em 26.10.2006, no 4º Tabelionato de Notas desta Capital.-

Transmitentes: Blasio Hugo Hickmann, advogado, CPF nº 002.119.230-87 e sua mulher Edi Vitoria Homrich Hickmann, enfermeira, CPF nº 054.579.630-04, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital.-

Adquirente: Katia Fortes Hickmann, do lar, CPF nº 724.608.060-00, casada com Gustavo Homrich Hickmann, comerciante, CPF nº 704.810.240-34, pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 (Pacto Antenupcial registrado sob nº 9.352 do Livro 3-Registro Auxiliar), brasileiros, domiciliados nesta Capital.-

Valor: R\$110.000,00.-

Avaliação: R\$184.500,00, recolhido o valor de R\$6.060,00 (com outro imóvel) em 16.10.2006, conforme Guia nº 32706001459218.-

Protocolo nº 662.364 de 30.11.2006.-

URE=36,76

A esc.autorizada:

AV-4/123.289 (AV-quatro/cento e vinte e três mil e duzentos e oitenta e nove), em 11/6/2012.-

NOTÍCIA SOBRE EXISTÊNCIA DE PENHORA - Nos termos do Mandado datado de 28 de junho de 2012, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues e assinado pela Exma. Srª. Dra. Cleciana Guarda Lara Pech, Juíza de Direito da mesma Vara e Mandado passado em 3 de junho de 2013, assinado pelo mesmo escrivão da mesma Vara, extraídos dos autos do processo número **001/1.05.0340851-8**



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 099226.2.0123289-75



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

FLS.	MATRÍCULA
2v	123.289

(CNJ:3408511-33.2005.8.21.0001) - Execução Fiscal do Estado, em que é exeqüente, **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, e executados, ORGANIZAÇÃO SULINA DE REPRESENTAÇÕES LTDA., com CNPJ/MF sob número 92.693.209/0033-83 e BLASIO HUGO HICKMANN, brasileiro, com CPF/MF sob número 002.119.230-87, o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de Katia Fortes Hickmann, casada com Gustavo Homrich Hickmann, **foi penhorado** no processo supra referido, para pagamento da dívida no valor de **R\$637.912,06** (seiscentos e trinta e sete mil, novecentos e doze reais e seis centavos), juntamente com os imóveis da M-123.290, M-123.329 e M-123.330. **Consta no Mandado de 3/6/2006, o seguinte despacho:** "Vistos. Intime-se o co-executado Blásio Hugo Hickmann, por carta, conforme postulado na letra a da fl. 933. Em atenção as informações prestadas pelo Sr. Registrador de Imóveis da 1ª Zona (fl.430), desta Capital, oficie-se para **averbar a notícia de penhora sobre os bens imóveis, evitando futuras transferências a terceiros**. Dil. Legais. (a) Cleciana Lara Pech, Juíza de Direito". Averbação procedida após consulta conforme Ofício/Protocolo nº 781.095 de 3 de agosto de 2012, com resposta no Mandado, datado de 3 de junho de 2013.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **781.095**, em 24/7/2012, reapresentado em 11/6/2013.

Porto Alegre, 17 de junho de 2013.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a) *[Assinatura]*.-

EMOLUMENTOS - R\$345,00. Selo de Fiscalização 0469.00.1300001.76910 - efp

AV-5/123.289(AV cinco/cento e vinte e três mil e duzentos e oitenta e nove), em 30/5/2019.-

PENHORA - Nos termos dos ofícios números 2158/2018 e 767/2019, de 10 de outubro de 2018 e 27 de maio de 2019, respectivamente, extraídos dos autos do processo número **001/1.05.0340851-8 (CNJ:3408511-33.2005.8.21.0001)**, natureza - execução fiscal do Estado, da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, **foi penhorado** no processo supra referido, em que figura como exeqüente ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e executados **BLASIO HUGO HICKMANN**, com CPF/MF sob número 002.119.230-87 e **OUTRO**, para pagamento da dívida no valor de **R\$767.657,38** (setecentos e sessenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e trinta e oito centavos), juntamente com os imóveis da **M-123.290, M-123.329 e M-123.330**. Averbação procedida após consulta conforme Ofício/Protocolo nº 893.191, de 25/10/2018, com resposta no Ofício nº 767/2019, do qual consta o seguinte: "Em atenção ao similar n. 893.191, referente aos imóveis matriculados sob os nºs 123.289, 123.329, 123.290 e 123.330, informo a Vossa Senhoria que a declaração de fraude à execução acarreta a ineficácia do negócio jurídico perante o credor (artigo 792, §1º, do CPC). Logo, não deve ser cancelada a averbação da alienação, mas, tão somente, averbada a penhora em razão da declaração da fraude à execução.".-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **893.191**, em 16/10/2018,

CONTINUA A FOLHA Nº

CNM: 099226.2.0123289-75

123.289. MATRÍCULA

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

Porto Alegre, 03 de junho de 2019

FICHA	MATRÍCULA
3	123.289

reapresentado em 30/5/2019.-

Porto Alegre, 3 de junho de 2019.-

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

EMOLUMENTOS - R\$469,50. Selo de Fiscalização 0469.00.1900001.60264 - gr

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

CONTINUA NO VERSO

CNM: 099226.2.0123290-72

123.290 MATRÍCULA

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

PORTO ALEGRE, 02 de outubro de 1.996

FLS. 1 MATRÍCULA 123.290

Imóvel: O conjunto número 101 do Condomínio Centro Profissional Chanceler Osvaldo Aranha, sito na Avenida Osvaldo Aranha número 440, localizado no pavimento térreo, de fundos, com área útil de 121,04mq, área de condomínio de 50,28mq e área total de 171,32mq, em cuja área já está incluída a dos terraços de uso exclusivo, contíguos à unidade, participando no terreno e nas demais coisas comuns com uma fração ideal equivalente a 0,0536560.-.....

O terreno onde assenta a construção mede 11,18m de frente à Avenida Osvaldo Aranha, entestando na medida de 11,34m com o Condomínio Edifício Castor Farroupilha, por 58,49m no lado esquerdo em divisa parte com Ezio Berwanger e outros, e parte com José Eugênio Rache e outros, por 59,24m no lado direito em divisa parte com Arqui-Sul - Arquitetura e Construções Limitada, e parte com a Congregação Missionária Redentorista, através de 4 segmentos de reta, da mesma direção, com deflexões e inflexões quase imperceptíveis, que partindo do alinhamento da Avenida em direção ao fundo, medem, respectivamente 18,90m, 5,27m, 14,17m e 20,90m.- Bairro: Bom Fim.- Quarteirão: Avenida Osvaldo Aranha, ruas Dr. Barros Cassal, Vasco da Gama e Túnel da Conceição.-

Proprietários: Blasio Hugo Hickmann, brasileiro, professor universitário, inscrito no CPF número 002.119.230/87, e sua mulher Edi Vitória Homrich Hickmann, brasileira, enfermeira, inscrita no CPF número 054.679.630/04, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei número 6.515/77, domiciliados nesta Capital.-

Origem: Rs. 4, 5, 6, 7, 8/89.422 datados de 10 de junho de 1991; Av.125/89.422 datada de 10 de junho de 1991.-

Abertura de Matrícula: Escritura pública lavrada em 28 de fevereiro de 1991 no Décimo Tabelionato desta Capital, Re-Ratificada por outra lavrada em 30 de julho de 1996 no mesmo Tabelionato, Requerimentos datados de 02 de julho de 1996 e 20 de agosto de 1996 (Individuação).- Foi apresentada CND fornecida pelo INSS.-

Protocolo números 460386, 460387 e 460391 datados de 07.08.1996; 461466 datado de 27.08.1996.-

URE=0,50

A escr. autorizada:

S. Rodrigues

Av.1/123.290 02 de outubro de 1996.-

Transposição de Hipoteca: registrada sob números 144 e 147 na Matrícula número 89.422 em 10 de junho de 1991, e Av.202/89.422 datada de 02 de outubro de 1996.-

Hipoteca: Escritura pública lavrada em 14 de março de 1991 no Décimo Tabelionato desta Capital.-

Credora: Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, CGC número 92.818.400/0001-27, com sede nesta Capital.-

Devedores: Blásio Hugo Hickmann e sua esposa Edi Vitória Homrich Hickmann, já qualificados.-

Valor da Dívida: Cr\$6.830.739,00.-

CONTINUA NO VERSO

CNM: 099226.2.0123290-72



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



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

FLS. MATRÍCULA

1v 123.290

Prazo: 156 meses.-

Juros: 12,0% ao ano.-

1a. Hipoteca, com outros imóveis.-

Protocolo números 460386, 460387, 460390 e 460391 datados de 07.08.1996; 461466 datado de 27.08.1996.-

URE=1,00

A escr.autorizada:

S. Padrigues

Av.2/123.290

14 de setembro de 2000.

Convenção de Condomínio: Foi registrada sob nº 8.771 no Livro 3- Registro Auxiliar a Convenção de Condomínio do Edifício Centro Profissional Chanceler Osvaldo Aranha.

Protocolo: nºs 540770 e 540767 datados de 17/08/2000 e 542036 de 06/09/2000.

URE=1,00

0 escr.autorizado.

F. B. S. Aranha

Av.3/123.290

21 de outubro de 2004.-

Cessão de Crédito: Conforme escrito particular datado de 23 de julho de 2004 - DEHAB - 3293/04, é efetuada a presente averbação para declarar a cessão dos créditos hipotecários da extinta Caixa Econômica Estadual, pelo Estado do Rio Grande do Sul à Caixa Econômica Federal, relativo a Av.1 desta matrícula.-

Protocolo nº 621721 de 15.10.2004.-

URE=1,00

0 escr.autorizado:

F. B. S. Aranha

Av.4/123.290

27 de janeiro de 2006.-

Cancelamento de Hipoteca: Por instrumento particular datado de 11.01.2006, a credora autorizou o cancelamento da hipoteca objeto das Avs.1 e 3 da presente matrícula.-

Protocolo nº 645.917 de 26.01.2006.-

URE:2,00

0 escr.autorizado.-

F. B. S. Aranha

Av.5/123.290

16 de fevereiro de 2007.-

Retificação de CPF: Conforme requerimento datado de 08.02.2007, instruído com prova hábil, o número correto do CPF de Edi Vitória Homrich Hickmann, co-proprietária do imóvel descrito na presente matrícula é 054.579.630-04.-

Protocolo nº 665.968 de 09.02.2007.-

URE=1,00

A escr.autorizada:

2.1.18

R.6/123.290

16 de fevereiro de 2007.-

Doação: Escritura pública lavrada em 26.10.2006, no 42 Tabelionato de Notas desta Capital.-

Transmitentes: Blasio Hugo Hickmann, advogado, CPF nº 002.119.230-87 e sua mulher Edi Vitoria Homrich Hickmann, enfermeira, CPF nº 054.579.630-04, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº

CONTINUA A FOLHAS Nº

CNM: 099226.2.0123290-72



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

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

123.290
MATRÍCULA



PORTO ALEGRE, 16 de fevereiro de 2007

FLS. MATRÍCULA

2 123.290

continuação das fls.lv da matrícula nº 123.290.-

6.515/77, domiciliados nesta Capital.-

Adquirente: Marcos Homrich Hickmann, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF nº 946.447.210-34, domiciliado nesta Capital.-

Valor: R\$110.000,00.-

Avaliação: R\$145.000,00, recolhido o valor de R\$4.710,00, (com outro imóvel), em 16.10.2006, conforme Guia nº 62706001459483.-
Protocolo nº 665.969 de 09.02.2007.-

URE=29,73 A esc.autorizada:

R.7/123.290 08 de dezembro de 2010.-

Penhora: Mandado de 28.10.2010 da Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, oriundo do processo nº 001/1.07.0057702-9, Ordinária - Outros, que Condomínio Edifício Centro Profissional Chanceler Osvaldo Aranha move contra Marcos Homrich Hickmann.-

Proprietário do Imóvel: Marcos Homrich Hickmann, já qualificado.-

Réu: Marcos Homrich Hickmann, CPF nº 946.447.210-34, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, domiciliado nesta Capital.-

Autor: Condomínio Edifício Centro Profissional Chanceler Osvaldo Aranha, CNPJ nº 94.954.260/0001-40, nesta Capital.-

Valor da Ação: R\$7.860,77.-

Protocolo nº 748.123 de 03.12.2010.-

Emols.: R\$104,00 - **SELO-SDFNR** nº 0469.06.0900010.06018 - R\$4,00.-

A escr. Autorizada.-

AV-8/123.290 (Av oito/cento e vinte e três mil e duzentos e noventa), em 11/6/2013.-

NOTÍCIA SOBRE EXISTÊNCIA DE PENHORA - Nos termos do Mandado datado de 28 de junho de 2012, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues e assinado pela Exma. Sra. Dra. Cleciana Guarda Lara Pech, Juíza de Direito da mesma Vara e Mandado passado em 3 de junho de 2013, assinado pelo mesmo escrivão da mesma Vara, extraídos dos autos do processo número **001/1.05.0340851-8 (CNJ:3408511-33.2005.8.21.0001)** - Execução Fiscal do Estado, em que é exequente, **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, e executados, **ORGANIZAÇÃO SULINA DE REPRESENTAÇÕES LTDA.**, com CNPJ/MF sob número 92.693.209/0033-83 e **BLASIO HUGO HICKMANN**, brasileiro, com CPF/MF sob número 002.119.230-87, o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de Marcos Homrich Hickmann, **foi penhorado** no processo supra referido, para pagamento da dívida no valor de **R\$637.912,06** (seiscentos e trinta e sete mil, novecentos e doze reais e seis centavos), juntamente com os imóveis da M-123.289, M-123.329 e M-123.330. **Consta no Mandado de 3/6/2006, o**

CNM: 099226.2.0123290-72



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



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

FLS.	MATRÍCULA
2v	123.290

seguinte despacho: "Vistos. Intime-se o co-executado Blásio Hugo Hickmann, por carta, conforme postulado na letra a da fl. 933. Em atenção as informações prestadas pelo Sr. Registrador de Imóveis da 1ª Zona (fl.430), desta Capital, oficie-se para **averbar a notícia de penhora sobre os bens imóveis, evitando futuras transferências a terceiros**. Dil. Legais. (a) Cleciana Lara Pech, Juíza de Direito". Averbação procedida após consulta conforme Ofício/Protocolo nº 781.095 de 3 de agosto de 2012, com resposta no Mandado, datado de 3 de junho de 2013.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **781.095**, em 24/7/2012, reapresentado em 11/6/2013.-

Porto Alegre, 17 de junho de 2013.-

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

EMOLUMENTOS - R\$345,00. Selo de Fiscalização 0469.00.1300001.80446 - efp

AV-9/123.290(AV-nove/cento e vinte e três mil e duzentos e noventa), em 30/5/2019.-

PENHORA - Nos termos dos ofícios números 2158/2018 e 767/2019, de 10 de outubro de 2018 e 27 de maio de 2019, respectivamente, extraídos dos autos do processo número **001/1.05.0340851-8 (CND:3408511-33.2005.8.21.0001)**, natureza - execução fiscal do Estado da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, **foi penhorado** no processo supra referido, em que figura como exequente ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e executados **BLASIO HUGO HICKMANN**, com CPF/MF sob número 002.119.230-87 e **OUTRO**, para pagamento da dívida no valor de **R\$767.657,38** (setecentos e sessenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e trinta e oito centavos), juntamente com os imóveis da **M-123.289**, **M-123.329** e **M-123.330**. Averbação procedida após consulta conforme Ofício/Protocolo nº 893.191, de 25/10/2018, com resposta no Ofício nº 767/2019, do qual consta o seguinte: "Em atenção ao similar n. 893.191, referente aos imóveis matriculados sob os nºs 123.289, 123.329, 123.290 e 123.330, informo a Vossa Senhoria que a declaração de fraude à execução acarreta a ineficácia do negócio jurídico perante o credor (artigo 792, §1º, do CPC). Logo, não deve ser cancelada a averbação da alienação, mas, tão somente, averbada a penhora em razão da declaração da fraude à execução.".-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **893.191**, em 16/10/2018, reapresentado em 30/5/2019.-

Porto Alegre, 3 de junho de 2019.-

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

EMOLUMENTOS - R\$469,50. Selo de Fiscalização 0469.00.1900001.60273 - qf

AV-10/123.290(AV-dez/cento e vinte e três mil e duzentos e noventa), em 5/7/2022.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o CNM desta matrícula é **09922.2.0123290-07**.-

Porto Alegre, 8 de julho de 2022.-

CONTINUA A FOLHAS Nº

CNM: 099226.2.0123290-72



Operador Nacional
do Sistema de Registro

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 08 de julho de 2022

FICHA 3
MATRÍCULA 123.290

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):
EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2200002.01075 - erc
AV-11/123.290 (AV-onze/cento e vinte e três mil e duzentos e noventa), em 5/7/2022.-

CANCELAMENTO DE REGISTRO DE PENHORA - Nos termos da carta de alienação passada em 4 de agosto de 2021, pela 3ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos do processo número 001/1.07.0057702-9 (CNJ: 0577021-89.2007.8.21.0001), fica **CANCELADA** a penhora registrada sob **R-7**, desta matrícula.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **951.270**, em 8/6/2022, reapresentado em 5/7/2022.-

Porto Alegre, 8 de julho de 2022.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):
EMOLUMENTOS - R\$101,30. Selo de Fiscalização 0469.00.2200002.01076 - erc
AV-12/123.290 (AV-doze/cento e vinte e três mil e duzentos e noventa), em 5/7/2022.-

CANCELAMENTO DE NOTÍCIA DE PENHORA E DE PENHORA - Nos termos da carta de alienação passada em 4 de agosto de 2021, pela 3ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos do processo número 001/1.07.0057702-9 (CNJ: 0577021-89.2007.8.21.0001), ficam **CANCELADAS** a notícia sobre existência de penhora, constante da **AV-8** e a penhora averbada na **AV-9**, desta matrícula.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **951.270**, em 8/6/2022, reapresentado em 5/7/2022.-

Porto Alegre, 8 de julho de 2022.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):
EMOLUMENTOS - R\$469,80. Selo de Fiscalização 0469.00.2200002.01077 - erc
R-13/123.290 (R-treze/cento e vinte e três mil e duzentos e noventa), em 5/7/2022.-

CARTA DE ALIENAÇÃO - Nos termos da carta de alienação passada em 4 de agosto de 2021, pela 3ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos do processo número 001/1.07.0057702-9 (CNJ: 0577021-89.2007.8.21.0001), promovido pelo autor **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO PROFISSIONAL CHANCELER OSVALDO ARANHA**, contra **MARCOS HOMRICH HICKMANN**, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de **MARCOS HOMRICH HICKMANN**, já qualificado, foi **ALIENADO** para **CHAGDUD GONPA BRASIL**, com sede na Estrada Arnaldo Port nº 1211, Bairro Águas Claras, na cidade de Três Coroas-RS, com CNPJ/MF sob número 00.990.708/0001-37, pelo valor de **R\$427.000,00** (quatrocentos e vinte e sete mil reais), o qual foi avaliado para efeitos fiscais em **R\$519.723,47** (quinhentos e dezenove mil, setecentos e vinte e três reais e quarenta e sete centavos), conforme guia expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 26/4/2022, constante do título. **FORMA DE PAGAMENTO** - Do valor de R\$427.000,00

CONTINUA NO VERSO



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 099226.2.0123290-72

FICHA	MATRÍCULA
3	123.290
VERSO	

(quatrocentos e vinte e sete mil reais), a importância de R\$128.100,00 (cento e vinte e oito mil e cem reais) foi quitada em 27/8/2019 e o saldo no valor de **R\$298.900,00** (duzentos e noventa e oito mil e novecentos reais), será pago em trinta (30) parcelas de R\$9.963,33 (nove mil, novecentos e sessenta e três reais e trinta e três centavos), com vencimento da primeira no dia 23/9/2019 e as demais nos meses e anos subsequentes. Sobre as parcelas incidirá correção monetária, de acordo com a variação do IGPM-FGV e juros de 1% (um por cento).-

CONDIÇÕES - Não constam.-

EMIÇÃO DA DOI - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **951.270**, em 8/6/2022, reapresentado em 5/7/2022.-

Porto Alegre, 8 de julho de 2022.-

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

EMOLUMENTOS - R\$2.388,40. Selo de Fiscalização 0469.00.2200002.01078

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponível em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



CONTINUA NA FICHA Nº

CNM: 099226.2.0123329-52

123.329	MATRÍCULA		Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		FLS.	MATRÍCULA
			PORTO ALEGRE, 02 de outubro de 1.º 96	1	123.329			

Imóvel: O box número 05 do Condomínio Centro Profissional Chanceler Osvaldo Aranha, sito na Avenida Osvaldo Aranha número 440, localizado no subsolo, quinto box situado à esquerda, no sentido frente-fundos de quem olha o prédio de frente estando na Avenida Osvaldo Aranha, com área útil de 16,12mq, área de condomínio de 9,27mq e área total de 25,39mq, participando no terreno e nas demais coisas comuns com uma fração ideal equivalente a 0,0079330.-.....

O terreno onde assenta a construção mede 11,18m de frente à Avenida Osvaldo Aranha, entestando na medida de 11,34m com o Condomínio Edifício Castor Farroupilha, por 58,49m no lado esquerdo em divisa parte com Ezio Berwanger e outros, e parte com José Eugênio Rache e outros, por 59,24m no lado direito em divisa parte com Arqu-Sul - Arquitetura e Construções Limitada, e parte com a Congregação Missionária Redentorista, através de 04 segmentos de reta, da mesma direção, com deflexões e inflexões quase imperceptíveis, que partindo do alinhamento da Avenida em direção ao fundo, medem, respectivamente 18,90m, 5,27m, 14,17m e 20,90m.- Bairro: Bom Fim. - Quarteirão: avenida Osvaldo Aranha, ruas Dr. Barros Cassal, Vasco da Gama e Túnel da Conceição.-

Proprietários: Mario Teitelbaum, brasileiro, químico industrial, inscrito no CPF número 001.485.100/30, e sua mulher Chaja Belaong Teitelbaum, brasileira, do lar, inscrita no CPF número 259.529.270/68, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei número 6.515/77, domiciliados nesta Capital (20% ou seja, a fração ideal de 0,0103264); Henrique Teitelbaum, brasileiro, cirurgião-dentista, inscrito no CPF número 001.648.440/15, e sua mulher Suely Teitelbaum, brasileira, psicóloga, inscrita no CPF número 001.485.390/68, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei número 6.515/77, domiciliados nesta Capital (20% ou seja, a fração ideal de 0,0103264); Simão Issac Teitelbaum, brasileiro, advogado, inscrito no CPF número 001.485.550/04, e sua mulher Sarah Galperin Teitelbaum, brasileira, professora, inscrita no CPF número 070.168.590/53, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei número 6.515/77, domiciliados nesta Capital (20% ou seja, a fração ideal de 0,0103264); Joal Teitelbaum, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF número 001.648.520/34, e sua mulher Raquel Teitelbaum, brasileira, professora, inscrita no CPF número 001.485.120/20, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei número 6.515/77, domiciliados nesta Capital (20% ou seja, a fração ideal de 0,0103264); Pedro Teitelbaum, brasileiro, administrador de empresas, inscrito no CPF número 005.193.247/49, e sua mulher Sylvia Teitelbaum, brasileira, do lar, inscrita no CPF número 037.983.727/72, casados pelo regime da separação universal de bens (Pacto Antenupcial registrado sob número 4.969 no Livro número 3 - Registro Auxiliar), domiciliados na cidade do Rio de

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: GABRIELA BOESSIO - CPF/CNPJ: ***.141.810-**- DATA: 07/02/2024 14:01:25

CNM: 099226.2.0123329-52



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



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

FLS.	MATRÍCULA
1v	123.329

Janeiro (20% ou seja, a fração ideal de 0,0103264).-
Origem: 3-FH fls. 134 número 156.665; 3-FH fls. 135 156.666, 156.667, 156.668, 156.669 datadas de 03 de novembro de 1975; 3-FL fls. 148v. averbação número 272 datada de 02 de setembro de 1988; Matrícula número 89.422 datada de 14 de abril de 1989; Avs. 124 e 125/89.422 datadas de 10 de junho de 1991 (Pagamento em Área Construída).-

Abertura de Matrícula: Escritura pública lavrada em 28 de fevereiro de 1991 no Décimo Tabelionato desta Capital. Re-Ratificada por outra lavrada em 30 de julho de 1996 no mesmo Tabelionato, Requerimentos datados de 02 de julho de 1996 e 20 de agosto de 1996 (Individuação).- Foi apresentada CND fornecida pelo INSS.-

Protocolo números 460386, 460387 e 460391 datados de 07.08.1996; 461466 datado de 27.08.1996.-

URE=0,50 A escr.autorizada: 5

R.1/123.329 11 de janeiro de 1999.-

Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 17.12.1998, no 3º Tabelionato desta Capital.-

Transmitentes: Mario Teitelbaum, aposentado, CPF nº 001.486.100-30 e sua mulher Chaja Bela Eng Teitelbaum, que também possui documentos como Chaja Bela Eng Teitelbaum, aposentada, CPF nº 259.529.270-68, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital; Henrique Teitelbaum, cirurgião dentista, CPF nº 001.648.440-15 e sua mulher Suely Teitelbaum, psicóloga, CPF nº 001.485.390-68, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital; Simão Isaac Teitelbaum, que também possui documentos como Simão Isaac Teitelbaum, advogado, CPF nº 001.485.550-04 e sua mulher Sarah Galperin Teitelbaum, professora, inscrita no CPF nº 070.168.590-53, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital; Joal Teitelbaum, engenheiro civil, CPF nº 001.648.520-34 e sua mulher Raquel Teitelbaum, professora, CPF nº 001.485.120-20, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital, e Pedro Teitelbaum, administrador de empresas, CPF nº 005.193.247-49 e sua mulher Sylvia Teitelbaum, do lar, CPF nº 037.983.727-72, brasileiros, casados pelo regime da separação total de bens, anteriormente à Lei 6.515/77 (Pacto Antenupcial registrado sob nº 4.969 do Livro 3-Registro Auxiliar), domiciliados na cidade do Rio de Janeiro/RJ.-

Adquirente: Blasio Hugo Hickmann, brasileiro, professor universitário, CPF nº 002.119.230-87, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, com Edi Vitória Homrich Hickmann, domiciliado nesta Capital.-

CONTINUA A FOLHAS Nº

SOLICITADO POR: GABRIELA BOESSIO - CPF/CNPJ: ***.141.810-** DATA: 07/02/2024 14:01:25

CNM: 099226.2.0123329-52

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

123.329 MATRÍCULA

PORTO ALEGRE, 11 de janeiro de 1.9 99 2 123.329

continuação das fs.lv da matrícula nº 123.329.-

Valor: R\$9.500,00.-

Protocolo nº 507.876 de 23.12.1998.-

URE=7,46

A esc.autorizada:

Av.2/123.329

14 de setembro de 2000.

Convenção de Condomínio: Foi registrada sob nº 8.771 no Livro 3-Registro Auxiliar a Convenção de Condomínio do Edifício Centro Profissional Chanceler Osvaldo Aranha.

Protocolo: nºs 540770 e 540767 datados de 17/08/2000 e 542036 de 06/09/2000.

URE=1,00

O escr.autorizada:

R.3/123.329

07 de dezembro de 2006

Doação: Escritura pública lavrada em 26.10.2006, nº 42 Tabelionato de Notas desta Capital.-

Transmitentes: Blasio Hugo Hickmann, advogado, CPF nº 002.119.230-87 e sua mulher Ede Vitoria Homrich Hickmann, enfermeira, CPF nº 054.579.630-04, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital.-

Adquirente: Katia Fortes Hickmann, do lar, CPF nº 724.608.060-00, casada com Gustavo Homrich Hickmann, comerciante, CPF nº 704.810.240-34, pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 (Pacto Antenupcial registrado sob nº 9.352 do Livro 3-Registro Auxiliar), brasileiros, domiciliados nesta Capital.-

Valor: R\$10.000,00.-

Avaliação: R\$17.500,00, recolhido o valor de R\$6.060,00 (com outro imóvel) em 16.10.2006, conforme Guia nº 32706001459218.-

Protocolo nº 662.364 de 30.11.2006.-

URE=7,06

A esc.autorizada:

AV-4/123.329(AV-quatro/cento e vinte e três mil e trezentos e vinte e nove), em 11/6/2013.-

NOTÍCIA SOBRE EXISTÊNCIA DE PENHORA - Nos termos do Mandado datado de 28 de junho de 2012, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues e assinado pela Exma. Sra. Dra. Cleciãna Guarda Lara Pech, Juíza de Direito da mesma Vara e Mandado passado em 3 de junho de 2013, assinado pelo mesmo escrivão da mesma Vara, extraídos dos autos do processo número **001/1.05.0340851-8 (CNJ:3408511-33.2005.8.21.0001)** - Execução Fiscal do Estado, em que é exequente, **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, e executados, **ORGANIZAÇÃO SULINA DE REPRESENTAÇÕES LTDA.**, com CNPJ/MF sob número 92.693.209/0033-83 e **BLASIO HUGO HICKMANN**, brasileiro, com CPF/MF sob

CNM: 099226.2.0123329-52



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



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

FLS.	MATRÍCULA
2v	123.329

número 002.119.230-87, o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de Katia Fortes Hickmann, casada com Gustavo Homrich Hickmann, **foi penhorado** no processo supra referido, para pagamento da dívida no valor de **R\$637.912,06** (seiscentos e trinta e sete mil, novecentos e doze reais e seis centavos), juntamente com os imóveis da M-123.289, M-123.290 e M-123.330. **Consta no Mandado de 3/6/2006, o seguinte despacho:** "Vistos. Intime-se o co-executado Blásio Hugo Hickmann, por carta, conforme postulado na letra a da fl. 933. Em atenção as informações prestadas pelo Sr. Registrador de Imóveis da 1ª Zona (fl.430), desta Capital, oficie-se para **averbar a notícia de penhora sobre os bens imóveis, evitando futuras transferências a terceiros**. Djl. Legais. (a) Cleciana Lara Pech, Juíza de Direito". Averbação procedida após consulta conforme Ofício/Protocolo nº 781.095 de 3 de agosto de 2012, com resposta no Mandado, datado de 3 de junho de 2013.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **781.095**, em 24/7/2012, reapresentado em 11/6/2013.-

Porto Alegre, 17 de junho de 2013.-

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

EMOLUMENTOS - R\$345,00. Selo de Fiscalização 0469.00.1300001.80436 - efp

AV-5/123.329(AV-cinco/cento e vinte e três mil e trezentos e vinte e nove), em 30/5/2019.-

PENHORA - Nos termos dos ofícios números 2158/2018 e 767/2019, de 10 de outubro de 2018 e 27 de maio de 2019, respectivamente, extraídos dos autos do processo número **001/1.05.0340851-8 (CNJ:3408511-33.2005.8.21.0001)**, natureza - execução fiscal do Estado, da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, **foi penhorado** no processo supra referido, em que figura como exeqüente ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e executados **BLASIO HUGO HICKMANN**, com CPF/MF sob número 002.119.230-87 e **OUTRO**, para pagamento da dívida no valor de **R\$767.657,38** (setecentos e sessenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e trinta e oito centavos), juntamente com os imóveis da **M-123.289, M-123.290 e M-123.330**. Averbação procedida após consulta conforme Ofício/Protocolo nº 893.191, de 25/10/2018, com resposta no Ofício nº 767/2019, do qual consta o seguinte: "Em atenção ao similar n. 893.191, referente aos imóveis matriculados sob os nºs 123.289, 123.329, 123.290 e 123.330, informo a Vossa Senhoria que a declaração de fraude à execução acarreta a ineficácia do negócio jurídico perante o credor (artigo 792, §1º, do CPC). Logo, não deve ser cancelada a averbação da alienação, mas, tão somente, averbada a penhora em razão da declaração da fraude à execução.".-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **893.191**, em 16/10/2018, reapresentado em 30/5/2019.-

Porto Alegre, 3 de junho de 2019.-

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

EMOLUMENTOS - R\$469,50. Selo de Fiscalização 0469.00.1900001.60274 - gf

123.330		MATRÍCULA		CNM: 099226.2.0123330-49	
		Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	
PORTO ALEGRE, 02 de outubro de 1.996		FLS.	MATRÍCULA		
		1	123.330		
Imóvel: O box número 06 do Condomínio Centro Profissional Chanceler Osvaldo Aranha, sito na Avenida Osvaldo Aranha número 440, localizado no subsolo, sexto box situado à esquerda, no sentido frente-fundos de quem olha o prédio de frente estando na Avenida Osvaldo Aranha, com área útil de 16,12mq, área de condomínio de 9,27mq e área total de 25,39mq, participando no terreno e nas demais coisas comuns com uma fração ideal equivalente a 0,0079330.-..... O terreno onde assenta a construção mede 11,18m de frente à Avenida Osvaldo Aranha, entestando na medida de 11,34m com o Condomínio Edifício Castor Farroupilha, por 58,48m no lado esquerdo em divisa parte com Ezio Berwanger e outros, e parte com José Eugênio Rache e outros, por 59,24m no lado direito em divisa parte com Arqui-Sul - Arquitetura e Construções Limitada, e parte com a Congregação Missionária Redentorista, através de 04 segmentos de reta, da mesma direção, com deflexões e inflexões quase imperceptíveis, que partindo do alinhamento da Avenida em direção ao fundo, medem, respectivamente 18,90m, 5,27m, 14,17m e 20,90m.- Bairro: Bom Fim. - Quarteirão: avenida Osvaldo Aranha, ruas Dr. Barros Cassal, Vasco da Gama e Túnel da Conceição. Proprietários: Mario Teitelbaum, brasileiro, químico industrial, inscrito no CPF número 001.486.100/30, e sua mulher Chaja Belaeng Teitelbaum, brasileira, do lar, inscrita no CPF número 259.529.270/68, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei número 6.515/77, domiciliados nesta Capital (20% ou seja, a fração ideal de 0,0103264); Henrique Teitelbaum, brasileiro, cirurgião-dentista, inscrito no CPF número 001.648.440/15, e sua mulher Suely Teitelbaum, brasileira, psicóloga, inscrita no CPF número 001.485.390/68, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei número 6.515/77, domiciliados nesta Capital (20% ou seja, a fração ideal de 0,0103264); Simão Issac Teitelbaum, brasileiro, advogado, inscrito no CPF número 001.485.550/04, e sua mulher Sarah Galperin Teitelbaum, brasileira, professora, inscrita no CPF número 070.168.590/53, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei número 6.515/77, domiciliados nesta Capital (20% ou seja, a fração ideal de 0,0103264); Joal Teitelbaum, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF número 001.648.520/34, e sua mulher Raquel Teitelbaum, brasileira, professora, inscrita no CPF número 001.485.120/20, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei número 6.515/77, domiciliados nesta Capital (20% ou seja, a fração ideal de 0,0103264); Pedro Teitelbaum, brasileiro, administrador de empresas, inscrito no CPF número 005.193.247/49, e sua mulher Sylvia Teitelbaum, brasileira, do lar, inscrita no CPF número 037.983.727/72, casados pelo regime da separação universal de bens (Pacto Antenupcial registrado sob número 4.969 no Livro número 3 - Registro Auxiliar), domiciliados na cidade do Rio de					
CONTINUA NO VERSO					
SOLICITADO POR: GABRIELA BOESSIO - CPF/CNPJ: ***.141.810-** DATA: 07/02/2024 14:01:52					

CNM: 099226.2.0123330-49



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

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

FLS.	MATRÍCULA
1v	123.330

Janeiro (20% ou seja, a fração ideal de 0,0103264).-
Origem: 3-FH fls. 134 número 156.665; 3-FH fls. 135 156.666, 156.667, 156.668, 156.669 datadas de 03 de novembro de 1975; 3-FL fls. 148v. averbação número 272 datada de 02 de setembro de 1988; Matrícula número 89.422 datada de 14 de abril de 1989; Avs. 124 e 125/89.422 datadas de 10 de junho de 1991 (Pagamento em Área Construída).-

Abertura de Matrícula: Escritura pública lavrada em 28 de fevereiro de 1991 no Décimo Tabelionato desta Capital. Re-Ratificada por outra lavrada em 30 de julho de 1996 no mesmo Tabelionato, Requerimentos datados de 02 de julho de 1996 e 20 de agosto de 1996 (Individuação).- Foi apresentada CND fornecida pelo INSS.-

Protocolo números 460386, 460387 e 460391 datados de 07.08.1996; 461466 datado de 27.08.1996.-

URE=0,50 A escr.autorizada.

R.1/123.330 11 de janeiro de 1999.-

Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 17.12.1998, no 59 Tabelionato desta Capital.-

Transmitentes: Mario Teitelbaum, aposentado, CPF nº 001.486.100-30 e sua mulher Chaja Bela Eng Teitelbaum, que também possui documentos como Chaja Bela Eng Teitelbaum, aposentada, CPF nº 259.529.270-68, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital; Henrique Teitelbaum, cirurgião dentista, CPF nº 001.648.440-15 e sua mulher Suely Teitelbaum, psicóloga, CPF nº 001.485.390-68, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital; Simão Isaac Teitelbaum, que também possui documentos como Simão Isaac Teitelbaum, advogado, CPF nº 001.485.550-04 e sua mulher Sarah Galperin Teitelbaum, professora, inscrita no CPF nº 070.168.590-53, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital; Joal Teitelbaum, engenheiro civil, CPF nº 001.648.520-34 e sua mulher Raquel Teitelbaum, professora, CPF nº 001.485.120-20, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital, e Pedro Teitelbaum, administrador de empresas, CPF nº 005.193.247-49 e sua mulher Sylvia Teitelbaum, do lar, CPF nº 037.983.727-72, brasileiros, casados pelo regime da separação total de bens, anteriormente à Lei 6.515/77 (Pacto Antenupcial registrado sob nº 4.969 do Livro 3-Registro Auxiliar), domiciliados na cidade do Rio de Janeiro/RJ.-

Adquirente: Blasio Hugo Hickmann, brasileiro, professor universitário, CPF nº 002.119.230-87, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, com Edí Vitória Homrich Hickmann, domiciliado nesta Capital.-

CONTINUA A FOLHAS Nº

SOLICITADO POR: GABRIEL A. BRESSID, OAB/RS Nº 141.840-4 DATA: 07/02/2024 14:01:52

CNM: 099226.2.0123330-49

123.330	MATRÍCULA		Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis				REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		FLS.	MATRÍCULA
			PORTO ALEGRE, 11 de janeiro de 1999				2	123.330		

continuação das fs.lv da matrícula nº 123.330.-

Valor: R\$9.500,00.-

Protocolo nº 507.876 de 23.12.1998.-

URE=7,46 A esc.autorizada:

Av.2/123.330 14 de setembro de 2000.

Convenção de Condomínio: Foi registrada sob nº 8.771 no Livro 3- Registro Auxiliar a Convenção de Condomínio do Edifício Centro Profissional Chanceler Osvaldo Aranha.

Protocolo: nºs 540770 e 540767 datados de 17/08/2000 e 542036 de 06/09/2000.

URE=1,00 O escr.autorizado:

Av.3/123.330 16 de fevereiro de 2007.-

Inscrição de CPF: Conforme requerimento datado de 08.02.2007, instruído com prova hábil, Edi Vitória Homrich Hickmann, esposa do adquirente no R.1 da presente matrícula é inscrita no CPF nº 054.579.630-04.-

Protocolo nº 665.968 de 09.02.2007.-

URE=1,00 A esc.autorizada:

R.4/123.330 16 de fevereiro de 2007.-

Doação: Escritura pública lavrada em 26.10.2006, no 4º Tabelionato de Notas desta Capital.-

Transmitentes: Blasio Hugo Hickmann, advogado, CPF nº 002.119.230-87 e sua mulher Edi Vitoria Homrich Hickmann, enfermeira, CPF nº 054.579.630-04, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital.-

Adquirente: Marcos Homrich Hickmann, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF nº 946.447.210-34, domiciliado nesta Capital.-

Valor: R\$10.000,00.-

Avaliação: R\$12.000,00, recolhido o valor de R\$4.710,00 (com outro imóvel) em 16.10.2006, conforme Guia nº 62706001459483.-

Protocolo nº 665.969 de 09.02.2007.-

URE=6,08 A esc.autorizada:

AV-5/123.330(AV-cinco/cento e vinte e três mil e trezentos e trinta), em 11/6/2013.-

NOTÍCIA SOBRE EXISTÊNCIA DE PENHORA - Nos termos do Mandado datado de 28 de junho de 2012, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues e assinado pela Exma. Srª. Dra. Cleciana Guarda Lara Pech, Juíza de Direito da mesma Vara e Mandado passado em 3 de junho de 2013, assinado pelo mesmo escrivão da mesma Vara, extraídos dos autos do processo número **001/1.05.0340851-8**

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: GABRIELA BOESSIO - CBE/ONR - 141.810 - DATA: 07/02/2024 14:01:52



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 099226.2.0123330-49



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

FLS.	MATRÍCULA
2v	123.330

(CNPJ: 3408511-33.2005.8.21.0001) - Execução Fiscal do Estado, em que é exeqüente, **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, e executados, **ORGANIZAÇÃO SULINA DE REPRESENTAÇÕES LTDA.**, com CNPJ/MF sob número 92.693.209/0033-83 e **BLASIO HUGO HICKMANN**, brasileiro, com CPF/MF sob número 002.119.230-87, o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de **Marcos Homrich Hickmann**, **foi penhorado** no processo supra referido, para pagamento da dívida no valor de **R\$637.912,06** (seiscentos e trinta e sete mil, novecentos e doze reais e seis centavos), juntamente com os imóveis da M-123.289, M-123.290 e M-123.329. **Consta no Mandado de 3/6/2006, o seguinte despacho:** "Vistos. Intime-se o co-executado **Blasio Hugo Hickmann**, por carta, conforme postulado na letra a da fl. 933. Em atenção as informações prestadas pelo Sr. Registrador de Imóveis da 1ª Zona (fl. 430), desta Capital, oficie-se para **averbar a notícia de penhora sobre os bens imóveis, evitando futuras transferências a terceiros**. Dil. Gerais. (a) **Heliana Lara Pech**, Juíza de Direito". Averbação procedida após consulta conforme Ofício/Protocolo nº 781.095 de 3 de agosto de 2012, com resposta no Mandado, datado de 3 de junho de 2013.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **781.095**, em 24/7/2012, reapresentado em 11/6/2013.
Porto Alegre, 17 de junho de 2013.-

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

EMOLUMENTOS - R\$345,00. Selo de Fiscalização 0469.00.1300001.80447 - efp

AV-6/123.330 (AV seiscentos e vinte e três mil e trezentos e trinta), em 30/5/2019.-

PENHORA - Nos termos dos ofícios números 2158/2018 e 767/2019, de 10 de outubro de 2018 e 20 de maio de 2019, respectivamente, extraídos dos autos do processo número **00171.05.0340851-8 (CNPJ: 3408511-33.2005.8.21.0001)**, natureza - execução fiscal do Estado, da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, **foi penhorado** no processo supra referido, em que figura como exeqüente **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL** e executados **BLASIO HUGO HICKMANN**, com CPF/MF sob número 002.119.230-87 e **OUTRO**, para pagamento da dívida no valor de **R\$767.657,38** (setecentos e sessenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e trinta e oito centavos), juntamente com os imóveis da **M-123.289**, **M-123.290** e **M-123.329**. Averbação procedida após consulta conforme Ofício/Protocolo nº 893.191, de 25/10/2018, com resposta no Ofício nº 767/2019, do qual consta o seguinte: "Em atenção ao similar n. 893.191, referente aos imóveis matriculados sob os nºs 123.289, 123.329, 123.290 e 123.330, informo a Vossa Senhoria que a declaração de fraude à execução acarreta a ineficácia do negócio jurídico perante o credor (artigo 792, §1º, do CPC). Logo, não deve ser cancelada a averbação da alienação, mas, tão somente, averbada a penhora em razão da declaração da fraude à execução.".-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **893.191**, em 16/10/2018,

CONTINUA A FOLHA Nº

CNM: 099226.2.0123330-49



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

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

123.330

MATRÍCULA

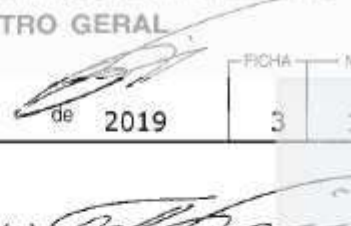
Porto Alegre, 03 de junho de 2019

FICHA

MATRÍCULA

3

123.330

reapresentado em 30/5/2019.-
Porto Alegre, 3 de junho de 2019.-
Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): 
EMOLUMENTOS - R\$469,50. Selo de Fiscalização 0469.00.1900001.60276 - of

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

CONTINUA NO VERSO