



PARECER TÉCNICO Nº 49/2025

Atuação Nº 7281668

Processo Nº 5023177-21.2015.8.21.0001

DA-EGPA-SOP

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5023177-21.2015.8.21.0001/RS

EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EXECUTADO: VITORIA'S DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS PARA SAUDE LTDA

EXECUTADO: JOSE DILCEU GONCALVES

Senhor(a) Procurador(a),

Trata-se da **Atuação/CPJ Nº 7281668**, a qual solicita **avaliação** do imóvel objeto da **Matrícula Nº 87.986 do Registro de Imóveis da Comarca de Tramandaí-RS**.

Observada a sua descrição, refere-se a um terreno urbano, sem benfeitorias, no Balneário Magistério, constituído do lote nº 29 da quadra B/23, medindo 12,00m de frente no alinhamento da rua Oswaldo Aranha, tendo a mesma medida na divisa dos fundos, por 25,00m de frente a fundo, por ambos os lados,... distando 61,00m da rua Ruy Barbosa, com a área de 300,00m², dentro do quarteirão formado pelas ruas: Ruy Barbosa, Oswaldo Aranha, Luciana de Abreu e Cachoeira do Sul. Conforme **AV-2** (atualização) o imóvel objeto da matrícula em estudo situa-se, atualmente, no município de Balneário Pinhal/RS. Não há averbações em relação a áreas construídas na documentação disponibilizada¹. Registra-se ausência de vistoria interna (não disponibilizada).

Localizado o bem através de plantas, bem como consultado o seu respectivo cadastro municipal (em anexo), verifica-se sobre o lote a existência de benfeitoria (não averbada - tipo 1 - casa), com área construída presumida de 145,96m² (ano: 1987).

Considerando a pesquisa realizada no entorno, modelo de regressão e projeção anexa, bem como o **alto número de ofertas** na microrregião, **liquidez baixa** e **ausência de averbação** da

¹ para *simples consulta*, não válida como *Certidão* – visualizada em 25/01/2024

benfeitoria, estima-se como **valor máximo (arredondado) do objeto em estudo (matrícula 87.986 RI Tramandaí, RS): R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).**

É o parecer. Contudo, à consideração superior.

Rodrigo de Alava Soto

Analista Engenheiro Civil – CREA/RS 102804

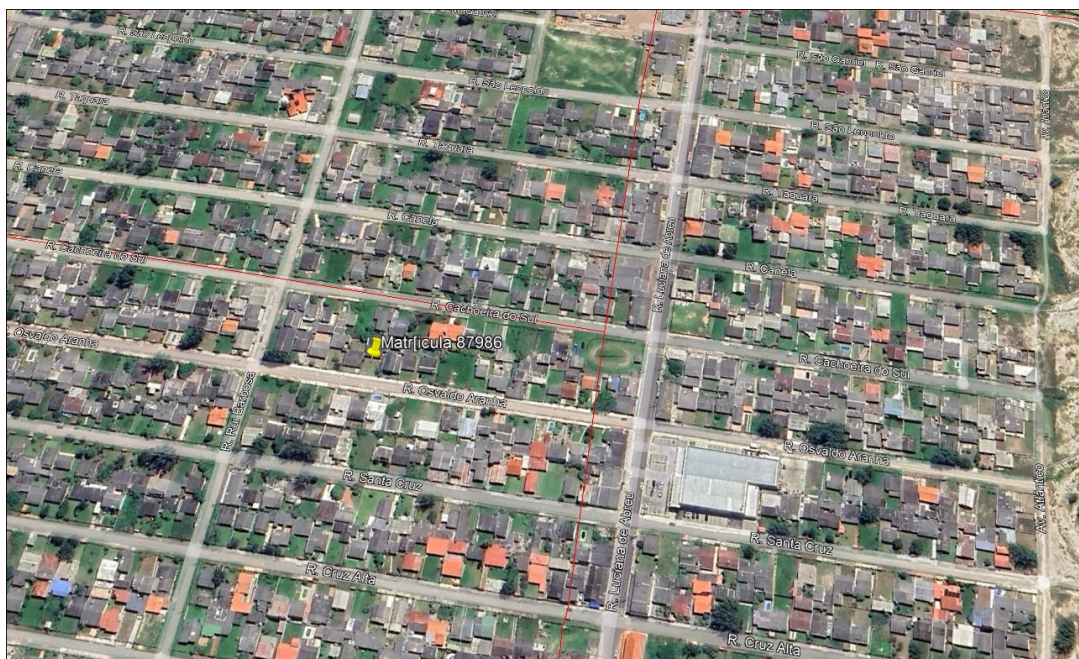
ID 2676087

Porto Alegre/RS, 19 de março de 2025.

Seção de Obras e Projetos

PGE-DA-EGPA-SOP

(51) 3288 1707



MATRÍCULA		Fis.		MATRÍCULA	
1		1		87.986	
TRAMANDAÍ, 06 de março de 1985					
UM TERRENO urbano, sem benfeitorias, situado neste Município, no Balneário Magistério, constituído do lote nº 29 da Quadra B/23, medindo 12m00 de frente no alinhamento da rua Oswaldo Aranha, tendo a mesma medida na divisa dos fundos, onde entesta com o lote 30 por 25m00 de frente a fundo, por ambos os lados, dividindo-se, por um lado, com o lote 27 e, pelo outro lado, com o lote 31, dista 61m00 da rua Ruy Barbosa, com a área de 300m2, dentro do quarteirão formado pelas ruas: Ruy Barbosa, Oswaldo Aranha, Luciana de Abreu e Cachoeira do Sul; os lotes divisórios são ou foram do Balneário Magistério Ltda.--Proprietária: JACI COSTA SCHAFFER, brasileira, viúva, do lar, CIC 250 698 320'87, domiciliada em Porto Alegre.-- Procedência: Matrícula 37.551 no livro 2RG., deste Ofício.					
Tramandaí, 06 de março de 1985.--					
Oficial					
R-1- 87.986 :Escritura pública de compra e venda, lavrada em notas do 5º Tab. da Comarca de Porto Alegre, às fls 118 no livro 419 C, sob nº 62.701, em 15.10.84.--Transmitente: Jaci Costa Schaffer, supra qualificada.--Adquirente: <u>JOSÉ DILCEU GONÇALVES</u>, brasileiro comerciante, casado, CIC 138 147 290/72, domiciliado em Porto Alegre.-- Título: Compra e venda. Condições: As usuais.--Valor: R\$ 300.000.--Avaliação: R\$ 600.000.--Guia do ITBI nº 09468, de 11/OUT./84.-- Protocolado sob nº 99.036, fls 69v no livro 1-G.--					
Tramandaí, 06 de março de 1985.--					
Oficial					
AV-2/87.986 - ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL Procede-se a esta averbação na forma do disposto no artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula situa-se no atual município					
Vide verso					
CONTINUA NO VERSO					

Fls.		MATRÍCULA
1v		87.986

de **BALNEÁRIO PINHAL-RS.**

Tramandaí, 26 de agosto de 2021.

Débora J. Alves Macedo
Registrador/Substituto
Débora Júlia Alves Macedo
Escriturante Autorizada

Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.01.2100001.03562 - NIHIL - (emolumentos e selos isentos: ERTR) - JFK

AV-3/87.986 - INDISPONIBILIDADE DE BENS
Procede-se a esta averbação conforme **Protocolo de Indisponibilidade nº 202309.1916.02936677-IA-310** da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), datado de 19 de setembro de 2023, referente ao Processo número **5000362-65.2015.8.21.5001**, para constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **JOSE DILCEU GONÇALVES**, inscrito no CPF sob número 138.147.290-72.

Tramandaí, 25 de setembro de 2023.

Débora J. Alves Macedo
Registrador/Substituto
Débora Júlia Alves Macedo
Escriturante Autorizada

Protocolado sob nº 464617 em 21/09/2023

Processamento Eletrônico: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.01.2100003.90749 - NIHIL

Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.04.1800003.98196 - NIHIL - (emolumentos e selos isentos: PEPO) - PSGS

Visualizada e disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CONTINUA A FÓLHAS

SOLICITADO POR: MONICA COLOMBO - CPF/CNPJ: ***.680.470-** DATA: 25/01/2024 20:00:04



Poder Executivo do Balneário Pinhal

Relatório do Cadastro do Imóvel

Página: 1
Data: 13/03/2025
Hora: 11:45:22

Inscrição do imóvel: 2441

Espécie de imóvel: Predial (Residencial)

Localização

Quarteirão 173	Quadra 0B23	Setor: 160	Lote: 029	Sublote:
Logradouro:	Rua Osvaldo Aranha			Nr.: 456
Compl.:	Pavimento: 1	Apto/Sala:	Edifício/Cond:	
Bairro: Balneário Magistério				

Características do terreno

Zona fiscal:	ZONA-03-VERDE			
Tipo de patrimônio:	PRIVADA			
Situação do terreno:	REGULAR			
IRO:	Normal			
Utilização:	RESIDENCIA			
Pedologia:				
Topografia:				
Tipo de esgoto:	FOSSA			
Tipo de pavimentação:	PEDRA IRREGULAR			
Passeio: N	Esquina: N	Interno: S	Encravado: N	Plano: S
Alagado: N	Murado: N	Duas frentes: N	Em construção: N	Em ruína: N
Número no Registro de Imóveis: 1	Livro: 1	Folha: 1		
Testada: 12,00	Profundidade (Direita): 25,00	Profundidade (Esquerda): 25,00	Fundos: 12,00	
Área real: 300,00	Área tributada: 300,00	Valor do m²: 42,61		

Características prediais

Prédio	Tipo de construção	Área	Valor m²	Ano	Valor venal	Habite-se	Dt. habite-se
1	Casa	145,96	1.285,52	1987	78.806,48		//
						Pontos:	60

Valores venais

Valor venal do terreno: 12.783,00	Valor Venal dos prédios: 78.806,48	Total: 91.589,48
-----------------------------------	------------------------------------	------------------

Redução de taxas

Taxa:	% cobrado
Taxa Lixo	100,00
Taxa Expediente	100,00

Proprietários / Promitentes / Responsável tributário

Código	Seq.	Nome	Qualificação	Titular
2421	0001	JACI COSTA SCHAFLR Cpf/Cnpj: 250.698.370-87 Endereço: AV. DELMAR ROCHA BARBOSA, 700 Bairro: SANTA FE Cidade: Porto Alegre CEP: 91.180-490 Telefones: Residencial: 51321210008 Celular: 51984852081	Proprietário	N
26450	0001	Jose Dirceu Gonçalves Junior Cpf/Cnpj: 920.936.550-04 Endereço: Rua Osvaldo Aranha, 436 Bairro: magistério Cidade: Balneario Pinhal CEP: 95.599-000 Telefones: Celular: 51997020404	Responsável tributário	S

Processos

Processo	Data	Ativo
1.05.0005627-1	20/04/2005	N

Data do cadastro: 25/07/2001

Data da baixa: //



Dado	Endereço	Fonte	Frente terreno (m)	Área terreno (m²)	Área construída (m²)	Preço (R\$)	VU	Foto	WEB
1	Rua Novo Hamburgo, Balneário Pinhal	Imovélweb	12,00	300,00	80,00	150.000,00	1.875,00		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/balneiro-pinhall-casa-com-2-dormitorios-a-venda-3007843185.html
2	OSVALDO ARANHA, Centro, Balneário Pinhal	Chaves na mão		300,00	48,00	108.000,00	2.208,33		https://www.chavesnaomao.com.br/immobiliaria-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-balneiro-pinhall-centro-300m2-RS1050000-05-10618382/
3	Praia do Magistério, Balneário Pinhal	Chaves na mão		300,00	80,00	85.000,00	1.062,50		https://www.chavesnaomao.com.br/immobiliaria-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-balneiro-pinhall-praia-do-magisterio-300m2-RS8350000-05-287189987utm_source=Uti-Connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-287189987utm_source=Uti-Connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-287189987
4	Praia do Magistério, Balneário Pinhal	Chaves na mão		360,00	150,00	135.000,00	900,00		https://www.chavesnaomao.com.br/immobiliaria-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-balneiro-pinhall-centro-350m2-RS1350000-05-28501877utm_source=Uti-Connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-28501877
5	Praia do Magistério, Balneário Pinhal	Chaves na mão	15,00	450,00	100,00	138.000,00	1.380,00		https://www.chavesnaomao.com.br/immobiliaria-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-balneiro-pinhall-praia-do-magisterio-350m2-RS1450000-05-288898987utm_source=Uti-Connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-288898987
6	Praia do Magistério, Balneário Pinhal	Chaves na mão		360,00	120,00	148.000,00	1.233,33		https://www.chavesnaomao.com.br/immobiliaria-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-balneiro-pinhall-praia-do-pinhall-450m2-RS988781d-28620981/
7	Rua Caill Miquel Allen, Praia do Pinhal, Balneário Pinhal	Chaves na mão		450,00	161,00	96.678,00	612,91		https://www.chavesnaomao.com.br/immobiliaria-a-venda-4-quartos-com-garagem-rs-balneiro-pinhall-praia-do-magisterio-999m2-RS16130000-05-250200887utm_source=Uti-Connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-250200887
8	Praia do Magistério, Balneário Pinhal	Chaves na mão		360,00	150,00	163.000,00	1.086,67		https://www.chavesnaomao.com.br/immobiliaria-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-balneiro-pinhall-praia-do-magisterio-110m2-RS1500000-05-27841018/
9	Livramento, Praia do Magistério, Balneário Pinhal	Chaves na mão		300,00	110,00	160.000,00	1.454,55		https://www.chavesnaomao.com.br/immobiliaria-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-balneiro-pinhall-centro-450m2-RS2050000-05-16481230/
10	Centro, Balneário Pinhal	Chaves na mão		450,00	150,00	206.000,00	1.366,67		https://www.chavesnaomao.com.br/immobiliaria-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-balneiro-pinhall-praia-do-magisterio-50m2-RS1561421d-25741245/
11	Rua Santiago, Praia do Magistério, Balneário Pinhal	Chaves na mão		300,00	50,00	156.142,00	3.122,84		https://www.chavesnaomao.com.br/immobiliaria-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-balneiro-pinhall-centro-300m2-RS2350000-05-22684847utm_source=Uti-Connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-22684847
12	Centro, Balneário Pinhal	Chaves na mão		360,00	110,00	238.000,00	2.827,27		https://www.chavesnaomao.com.br/immobiliaria-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-balneiro-pinhall-praia-do-magisterio-300m2-RS1700000-05-21884807utm_source=Uti-Connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-21884807
13	Praia do Magistério, Balneário Pinhal	Chaves na mão		300,00	130,00	170.000,00	1.307,69		https://www.chavesnaomao.com.br/immobiliaria-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-balneiro-pinhall-centro-322m2-RS2000000-05-288898987
14	Centro, Balneário Pinhal	Chaves na mão		322,00	180,00	200.000,00	1.111,11		https://www.betakasa.com.br/immobiliaria-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-balneiro-pinhall-praia-do-magisterio-300m2-RS1700000-05-21884807
15	Rua Luiz de Oliveira, Magistério, Balneário Pinhal	Betakasa		300,00	65,00	92.000,00	1.415,38		https://www.betakasa.com.br/immobiliaria-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-balneiro-pinhall-praia-do-magisterio-300m2-RS1700000-05-21884807
16	Rua Rolante, Balneário Pinhal	Imovélweb		300,00	85,00	106.000,00	1.232,56		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-balneiro-magisterio-bairro-3004588148.html
17	Rua Rolante, Balneário Pinhal	Imovélweb		300,00	80,00	201.000,00	2.512,50		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-143-quartos-bairro-30044458148.html
18	Centro, Balneário Pinhal	Imovélweb		300,00	143,00	234.000,00	1.636,36		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/balneiro-pinhall-casa-com-2-dormitorios-a-venda-300526844.html
19	Rua Bento Gonçalves, Balneário Pinhal	Imovélweb		300,00	168,00	180.000,00	1.084,34		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-80-m2-par-4-100.000-3008417327.html
20	Centro, Balneário Pinhal	Imovélweb		250,00	80,00	100.000,00	1.250,00		

