



 Procuradoria-Geral do Estado	PARECER TÉCNICO Nº 168/2025 ATUAÇÃO Nº 8264532	DA-EGPA-SOP
---	---	--------------------

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5025115-22.2013.8.21.0001/RS

EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EXECUTADO: SCHMIDT EQUIPAMENTOS AMBIENTAIS LTDA - EPP

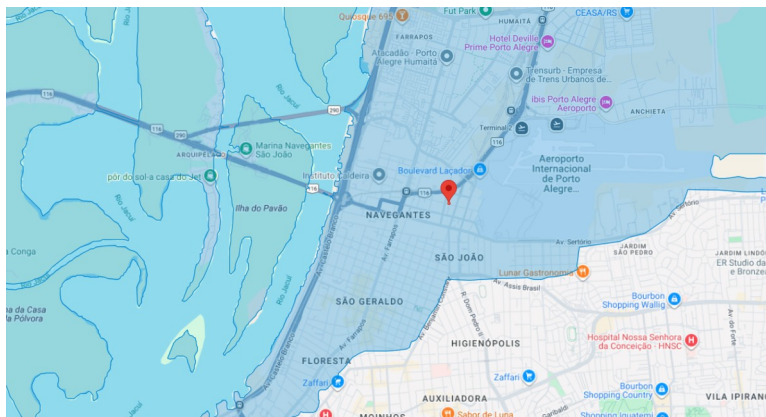
Senhor(a) Procurador(a),

Trata-se da **Atuação nº 8264532**, cuja solicitação faz referência à avaliação conjunta dos imóveis penhorados: matrículas 9.415 (ev. 51.2 - penhora ev. 29.2) e 9.416 (ev. 82.2 - penhora ev. 77) CRI da 4ª Zona de Porto Alegre/RS.

Tais bens já foram objeto integrante do **Laudo de Avaliação Nº 37/2022 (ev.31)**, que incluiu ademais o imóvel de matrícula nº41.770 da 4ªZona, Porto Alegre/RS.

À época (maio/22), o valor da projeção realizada para ambas as matrículas solicitadas nesta atuação, conforme item 11.1, resultou em **R\$ 8.864.452,24**.

De relevo ressaltar o que já constou mencionado no **Parecer Técnico Nº131/2024 (ev.55.2)**, visto que o objeto consta¹ geolocalizado em área diretamente atingida (ADA) no evento climático (maio/2024), posterior à avaliação .



1 <https://mup.rs.gov.br/>

No mesmo parecer já citado restou consignado a necessidade de **autorização / contato para proceder à vistoria interna do bem**, no caso de prosseguimento por uma nova análise do(s) objeto(s), já que eventualmente necessário reclassificar o *estado de conservação* adotado à época, em *situação paradigma*².

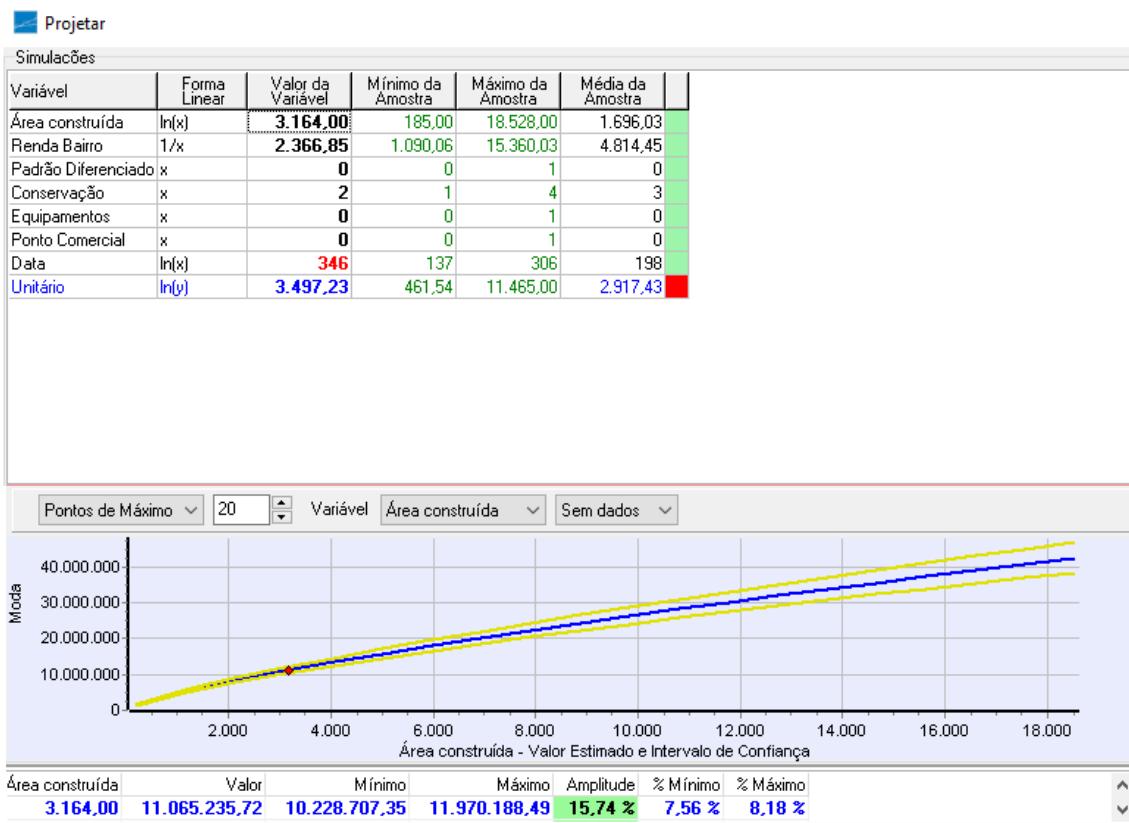
Importante, outrossim, informar que em vistoria externa realizada atualmente (02/10/2025) é possível presumir que o prédio recebeu nova pintura exterior, não podendo-se afirmar, sem o acesso solicitado, se internamente também sofreu eventuais reformas.

Contudo, tão somente atualizando o valor à época, a partir do modelo adotado naquele momento, resulta alterando a **data** da projeção (extrapolada para out/2025) - *ceteris paribus* - quanto aos demais regressores considerados, os seguintes valores:

Estimado: R\$ 11.065.235,72

Mínimo: R\$ 10.228.707,35

Máximo: R\$ 11.970.188,49



2 situação hipotética ou virtual, aditada como referencial para avaliação de um bem

Ainda, caso utilizado como referência a variação³ do **CUB-RS** (tipologia: GI-Galpão Industrial) entre a data atual (último disponível: set/2025; R\$ 1.338,04/m²) e o laudo mencionado (maio/2022; R\$ 1.155,79/m²), observa-se uma variação positiva de aprox. **15,77%**

	EVOLUÇÃO DO CUB VERSÃO/2006 Valores em R\$
---	--

PROJETOS		Padrão de acabamento	Código	2025											
				JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
RESIDENCIAIS															
R - 1 (Res. Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.326,90	2.335,58	2.331,66	2.344,88	2.341,79	2.338,98	2.384,41	2.402,14	2.417,60				
	Normal	R 1-N	3.061,98	3.074,28	3.059,81	3.073,13	3.068,01	3.064,08	3.145,67	3.165,36	3.181,98				
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	4.126,53	4.133,56	4.112,67	4.128,23	4.113,91	4.109,35	4.209,91	4.237,08	4.250,76				
	Normal	PP 4-N	2.200,30	2.206,95	2.205,10	2.219,88	2.222,93	2.219,65	2.260,77	2.274,80	2.288,37				
R - 8 (Res. Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	3.000,55	3.007,65	2.996,99	3.010,20	3.007,36	3.000,78	3.072,96	3.094,47	3.111,07				
	Normal	R 8-N	2.095,08	2.100,95	2.099,27	2.111,98	2.114,32	2.110,06	2.148,23	2.161,20	2.174,15				
R - 16 (Res. Multifamiliar)	Baixo	R 16-B	2.614,24	2.621,74	2.611,19	2.622,90	2.620,88	2.614,96	2.679,55	2.695,68	2.708,57				
	Normal	R 16-N	3.343,39	3.347,07	3.336,07	3.351,79	3.345,75	3.339,61	3.418,51	3.438,28	3.449,80				
PIS (Projeto Inter. Social)	Baixo	P 16-B	2.558,08	2.565,48	2.554,53	2.568,05	2.564,30	2.559,45	2.622,46	2.639,24	2.651,17				
	Normal	P 16-N	3.411,33	3.420,98	3.409,98	3.425,50	3.425,21	3.414,48	3.495,10	3.513,40	3.535,45				
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	1.673,32	1.678,53	1.679,28	1.688,74	1.689,65	1.690,59	1.725,44	1.735,19	1.745,60				
COMERCIAIS															
CAL - 8 (Com. Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.379,93	3.385,59	3.372,65	3.389,61	3.394,25	3.383,72	3.464,40	3.484,97	3.500,79				
CSL - 8 (Com.Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	3.879,19	3.884,25	3.872,08	3.894,98	3.902,77	3.891,42	3.987,43	4.008,81	4.023,93				
CSL - 16 (Com. Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	2.602,31	2.611,26	2.603,42	2.616,70	2.620,31	2.613,21	2.672,89	2.689,21	2.703,68				
GI (Galpão Industrial)	Alto	GI	1.294,45	1.301,65	1.297,25	1.299,36	1.298,37	1.295,94	1.324,99	1.330,83	1.338,04				

	EVOLUÇÃO DO CUB VERSÃO/2006 Valores em R\$
---	--

PROJETOS		Padrão de acabamento	Código	2022											
				JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
RESIDENCIAIS															
R - 1 (Res. Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	1.951,66	1.964,24	1.973,900	1.987,54	2.001,87	2.023,48	2.090,73	2.106,21	2.111,75	2.132,31	2.127,34	2.124,37	
	Normal	R 1-N	2.509,43	2.526,93	2.541,470	2.564,20	2.588,26	2.605,85	2.703,20	2.721,80	2.714,30	2.745,24	2.737,20	2.735,17	
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	3.346,61	3.375,03	3.407,340	3.448,18	3.493,02	3.518,79	3.639,97	3.673,17	3.652,91	3.688,70	3.667,25	3.665,03	
	Normal	PP 4-N	1.867,32	1.878,15	1.890,710	1.907,96	1.920,21	1.939,03	1.993,18	2.003,78	2.011,29	2.031,57	2.022,90	2.023,20	
R - 8 (Res. Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.468,12	2.483,18	2.497,790	2.526,35	2.555,44	2.572,20	2.657,79	2.675,36	2.671,28	2.701,40	2.688,10	2.688,60	
	Normal	R 8-N	1.788,88	1.797,54	1.809,230	1.827,26	1.842,26	1.859,53	1.907,85	1.916,84	1.923,67	1.942,65	1.933,32	1.932,75	
R - 16 (Res. Multifamiliar)	Baixo	R 16-B	2.158,58	2.170,21	2.184,130	2.209,14	2.234,19	2.248,58	2.323,31	2.337,65	2.334,08	2.360,47	2.347,77	2.347,60	
	Normal	R 16-N	2.750,06	2.769,06	2.791,540	2.826,59	2.864,72	2.884,49	2.970,37	2.992,87	2.978,11	3.005,28	2.986,98	2.983,96	
PIS (Projeto Inter. Social)	Baixo	P 16-B	2.106,26	2.118,03	2.132,220	2.157,25	2.183,60	2.197,25	2.269,83	2.284,52	2.281,74	2.308,14	2.294,09	2.295,30	
	Normal	P 16-N	2.784,88	2.796,52	2.820,290	2.862,60	2.899,59	2.919,05	3.008,43	3.030,04	3.027,86	3.060,85	3.041,79	3.043,44	
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	1.433,57	1.441,48	1.445,570	1.455,04	1.455,33	1.472,23	1.523,80	1.533,70	1.535,12	1.552,32	1.549,24	1.551,31	
COMERCIAIS															
CAL - 8 (Com. Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	1.998,65	2.008,21	2.015,320	2.030,45	2.036,71	2.050,27	2.136,53	2.146,33	2.145,60	2.178,35	2.175,19	2.178,93	
CSL - 8 (Com.Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.721,04	2.737,10	2.761,41	2.809,27	2.856,34	2.875,32	2.968,00	2.996,48	2.993,45	3.023,66	3.002,58	3.006,70	
CSL - 16 (Com. Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.077,73	3.100,17	3.132,53	3.190,78	3.249,98	3.269,86	3.369,87	3.405,79	3.397,02	3.428,04	3.406,58	3.411,29	
GI (Galpão Industrial)	Alto	GI	2.152,37	2.160,60	2.174,19	2.203,54	2.232,77	2.248,05	2.321,32	2.338,28	2.339,21	2.363,58	2.347,13	2.347,16	

Tal variação, desconsiderando quaisquer alterações sobre as demais variáveis adotadas à época, aplicada sobre o valor avaliado (maio/2022), resultaria em **R\$10.262.376,36**, portanto dentro do intervalo e próximo ao valor mínimo (R\$10.228.707,35) calculado acima, quando da extrapolação da data no modelo de regressão utilizado à época.

3 <https://sinduscon-rs.com.br/cub-rs/>

Por fim, do acima exposto, manifesta-se que um novo laudo de avaliação somente pode ser emitido caso seja disponibilizado o acesso interno ao objeto, pois o estado de conservação interno pós-enchentes e, ainda, eventuais reformas posteriores não são verificáveis externamente, embora possam estar apenas presumidas. Nesse sentido, os valores simplesmente **atualizados** neste parecer devem ser considerados com ressalvas.

É o parecer.

Contudo, à consideração superior.

Ricardo Luiz Wortmann
Engenheiro Civil – CREA/RS 57.183
ID 1479121/01

Rodrigo de Alava Soto
Analista – Engenheiro Civil – CREA/RS 102804
ID 2676087/01

Porto Alegre/RS, outubro/2025

Seção de Obras e Projetos

PGE-DA-EGPA-SOP

CNM: 099218.2.0009415-67

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª ZONA — P. ALEGRE	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
9415	MATRÍCULA
	
PORTO ALEGRE, 04 de novembro	de 1977
FLS. 1	MATRÍCULA 9415

BAIRRO NAVEGANTES QUARTEIRÃO 27.

IMÓVEL: Os prédios sob nºs 432 da rua 18 de Novembro, constituído de um--pavilhão de alvenaria, e, nº47 da rua 25 de fevereiro, e o seu respectivo terreno com 1.909,11m2 que no todo mede 12,275m de frente, ao sul, lado--par, medindo ao norte, onde faz frente à rua 25 de fevereiro, lado impar a extensão de 16,65m, da frente a fundo mede a extensão de 132,00m, limi--tando-se pelo leste com propriedade que é ou foi de Luiz Diefenthaeler, e pelo oeste, limita com os prédios 426 e 15 das ruas 18 de novembro e 25 de fevereiro, respectivamente, que são ou foram de Jacob Ferrari e Anselmo Agostini; distanciado 32,10m, pela primeira rua, e 27,70m, pela segunda rua, da esquina da rua Padre Diogo Feijó, TÍTULO AQUISITIVO transcrito sob nº23.968 às fls 272 do livro 3-D, desta zona, em data de 26.11.1970. PROPRIETÁRIA: Laminação Nacional de Metais S.A, CGC.57.483.190/0001-62, com sede em Santo André, Estado de São Paulo. O suboficial:

R.1.9415.Porto Alegre, 04.11.1977. Por escritura de 19.08.1977, do 11º Cartório de Notas, da Cidade de São Paulo, foi o imóvel vendido para TRAFÓ- Equipamentos Elétricos S.A., com sede em Taquara, município de Gravataí, -- neste Estado, CGC.90.286.105/0001-41, pelo preço de R\$10.000.000,00, sendo que R\$5.000.000,00 foram pagos, no ato da escritura, e R\$5.000.000,00 tam-- bem no ato da escritura, através de 10 notas promissórias, no valor de -- R\$527.910,00, cada uma, nelas já incluídos os juros calculados pelo Siste-- ma da Tabela Price, vencendo-se a 1ª delas em 24.09.1977. Pro-solvendo. -- juntamente com imóvel da matrícula 9416.0 sub-oficial:

A.2.9415.Porto Alegre, 05.04.1979. Por termo particular de 22.11.1978, a -- vendedora declarando-se paga de todo o valor da transação registrada sob nº 1, deu a proprietária plena e geral quitação do mesmo. Dat.15. A escre-- vente autorizada

R.3.9415.Porto Alegre, 05.04.1979. Por cédula de Crédito Industrial emiti-- da em 23.12.1976, e menção adicional à mesma, datada de 16.11.1978, foi o imóvel desta matrícula dado em hipoteca cedular de 1º grau, ao Banco Re-- gional de Desenvolvimento do Extremo Sul - BRDE, com sede nesta capital, CGC 92.816.560/0001-37, para garantia de um empréstimo no valor de ---- R\$73.594.053,12, aos juros de 7% ao ano, com vencimento em 10 de janeiro de 1987, tendo sido dito imóvel avaliado para todos os fins de direito -- em R\$18.000.000,00, juntamente com o da matrícula nº 9416, conforme se -- verifica do registro nº 674, do Livro 3. Dat.15. A escrevente autorizada

R.4.9415.Porto Alegre, 13.08.1981. Por escritura de 12.09.1980, do 7º Tabe-- lionato desta Capital, foi o imóvel dado em 2ª hipoteca para o Banco Re--

CONTINUA NO VERSO

CNM: 099218.2.0009416-64

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª ZONA — P. ALEGRE			
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL			
9416	MATRÍCULA	PORTO ALEGRE, 04 de novembro	
		de 1.97	7
		FLS.	MATRÍCULA
		1	9416
BAIRRO NAVEGANTES QUARTEIRÃO 17. IMÓVEL:Um, faixa de terreno, lotada em área maior, sob nº432 de forma --- triangular, com a área superficial de 21,0450m2, com 0,0319m de frente, -- (na base), ao sul, a rua 18 de Novembro, por 132,00m de extensão da fren te ao fundo, onde entesta, no vértice, ou zero (ponta aguda), com a rua 25 de fevereiro; dividindo-se, por um lado, a leste, com imóvel de Flávio Angelo Muratore, e Helena Maria Muratore, e pelo outro lado, ao oeste, -- com terreno do prédio 432 da rua 18 de novembro, de propriedade da Lamin ção Nacional de Metais S.A., faixa de terreno essa que integra a meação --- divisória da parede do aludido prédio 432. TÍTULO AQUISITIVO transcrito --- sob nº25.919 as fls 234 do livro 3-P, desta zona, em data de 08.07.1971. -- PROPRIETÁRIA: Laminação Nacional de Metais S.A., CGC.57.483.190/0001-62, -- com sede em Santo André, Estado de São Paulo. O sub-oficial: <i>[assinatura]</i> R.1.9416.Porto Alegre, 04.11.1977. Por escritura de 19.08.1977, do 11º Car tório de Notas, da Cidade de São Paulo, foi o imóvel vendido para TRAFÓ Equipamentos Elétricos S.A., com sede em Taquara, município de Gravataí, - neste Estado, CGC.90.286.105/0001-41, pelo preço de R\$10.000.000,00, sendo que R\$5.000.000,00 foram pagos no ato da escritura, e R\$5.000.000,00, tam bém no ato da escritura, através de 10 notas promissórias, no valor de - R\$527.910,00, cada uma, nelas já incluídos os juros calculados pelo Siste ma da Tabela Price, vencendo-se a 1ª delas em 24.09.1977. Pro- solvendo. juntamente com imóvel da matrícula nº9415.0 sub-oficial: <i>[assinatura]</i> Av.2.9416.Porto Alegre.20.10.1978. Por escritura de 18.07.1978, do 11º Cartório de Notas da cidade de São Paulo, as partes contratantes retificaram o título / que deu origem ao R.1 supra, tão somente para declarar que a metragem da frente do terreno é de 0,319m e não como equivocadamente constou. A Escrevente Autori zada: <i>[assinatura]</i> A.3.9416.Porto Alegre, 05.04.1979. Por termo particular de 22.11.1978, a - vendedora declarando-se paga de todo o valor da transação registrada sob nº 1, deu a propriedade plena e geral quitação do mesmo. Dat.15. A escre vente autorizada: <i>[assinatura]</i> R.4.9416.Porto Alegre, 05.04.1979. Por cédula de Crédito Industrial emitida em 23.12.1976, e menção adicional a mesma, datada de 16.11.1978, foi o - imóvel desta matrícula dado em hipoteca cedular de 1º grau, ao Banco Re gional de Desenvolvimento do Extremo Sul- BRDE, com sede nesta capital, - CGC 92.816.560/0001-37, para garantia de um empréstimo no valor de ---- R\$73.594.053,12, aos juros de 7% ao ano, com vencimento em 10 de janeiro de 1987, tendo sido dito imóvel avaliado para todos os fins de direito - em R\$18.000.000,00, juntamente com o da matrícula nº 9415, conforme se ve rifica do registro nº 674, do Livro 3. Dat.15. A escrevente autorizada. - <i>[assinatura]</i>			

CONTINUA NO VERSO



