



PARECER
Nº155 /2024
- Uso Restrito –

Processo
5027435.162011.8.21.0001

Atuação
6955431

DA-EGPA-SOP

A Consideração do Sr. Procurador Dr. Guilherme Escobar Guaspari:

Avaliações em Camaquã (Vistoria em 28/10/2024)

Matrículas	Tipo
3019	área de 4.500 m2 + benfeitorias
8136	Terreno contíguo
8137	Terreno contíguo
8138	Terreno contíguo
5582	Terreno de esquina



Matrícula 3019

  **REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS**
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL
CAMAQUÃ, 26 de abril de 1978
CNM: 099184.2.0003019-66
MATRÍCULA: 3.019

Imóvel - Lote urbano sem benfeitorias, número trinta (30), da quadra noventa e tres (93), da Vila Maria da Graça, na cidade de Camaquã, situado na rua General Netto, no quarteirão formado por esta e mais as ruas Padre Hildebrando Pedroso e São Lourenço, não tendo rua por um lado, onde passa o Arroio Duro, distante oitenta e cinco metros da esquina das ruas General Netto e Padre Hildebrando Pedroso, com a área superficial de quatro mil e quinhentos metros quadrados (4.500 m²), que se confronta: ao Sul, onde faz frente, na extensão de quarenta metros (40 m.), com a rua General Netto; ao Norte, onde faz fundos, na extensão de quarenta metros (40 m.), com o Arroio Duro; ao Leste, na extensão de cento e dez metros (110 m.), com o lote trinta e um (31), de Acindino Francisco Dias; e ao Oeste, na extensão de cento e quinze metros (115 m.), com o lote vinte e nove (29), de Acindino Francisco Dias. Proprietários: Acindino Francisco Dias. funcionário público aposentado.



MUNICIPIO DE CAMAQUA
IPTU e Taxas
Espelho Cadastral - Modificado
Cadastro Imobiliário: 130970138001

Pág 1 / 1

Cadastro Imobiliário(Unidade): 130970138001			Ano Cadastro:
Informações do Imóvel			
Cadastro	: 130970138001	Insc. Imob. : 01.3.0097.0138.001	Insc. Imob. Anterior :
Matrícula	:	Área Lote : 0,00M ²	Data Cadastro : 17/10/2001
Endereço do imóvel		Endereço de correspondência do imóvel	
Logradouro	: Rua Dr João Ferreira, 370	Cidade	: Camaquã
Bairro	: 13 - Gaúcho	Estado	: RS
Complemento	:	Logradouro	: Rua Dr João Ferreira, 370
Inf. Comp.	:	Bairro	: 1019 - Endereço não informado
Loteamento	:	Complemento	: BAIRRO GAUCHO

Informações do Terreno		
Cadastro : 117176	Insc. Imob. : 01.3.0097.0138	Insc. Imob. Anterior :
Matrícula :		Data Cadastro : 17/10/2001
Área do Terreno : 4500	Área Testada : 40,00	Área Total : 343,43 Construída

Averbação de benfeitorias

3.019	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS <i>Livro Nº 2 - Registro Geral</i>		FLS.	MATRÍCULA
			CAMAQUÃ 05 DE julho DE 2024		03v	3.019
AV-15-3.019 - <u>Especialização Objetiva e Edificação</u> - Averbo com base no Requerimento de ABEL PEDRO ISKIEWMCZ, protocolado sob nº 189017 em 04/07/2024; na Certidão de Averbação nº 093/2024 da Prefeitura de Camaquã-RS emitida em 01/04/2024 e na Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União código de controle: EF31.3B5F.363E.1A6A, emitida em 05/04/2024, que o Lote da presente matrícula está cadastrado no cadastro da prefeitura como Lote 30, da Quadra nº 93, localizado na Rua Dr. João Ferreira (e não como constou), no Bairro Gaúcho (e não como constou), com Inscrição Municipal 01.3.0097.0138, no quarteirão formado pelas ruas: Rua Dr. João Ferreira, Rua São Lourenço do Sul, Arroio Duro e Rua Padre Hildebrando Pedroso, da qual dista 85,00 metros. Averbo ainda, a edificação de dois prédios, <u>o primeiro, prédio misto</u>, com destinação comercial, que mede 10,95 metros de frente por 19,25 metros de frente a fundos, de formato irregular, com 202,23 metros quadrados, sendo: 80,00 metros quadrados em madeira, concluídos em 1979 e 122,23 metros quadrados em alvenaria, concluídos em 1996; e <u>o segundo prédio, em alvenaria</u>, com destinação residencial, que mede 8,00 metros de frente por 7,20 metros de frente a fundos, de formato regular, com 57,60 metros quadrados concluídos em 1996. Existe junto ao primeiro prédio dois anexos em alvenaria, com destinação comercial, <u>o primeiro</u> que mede 5,80 metros de frente por 9,75 metros de frente a fundos, com formato irregular, com 47,60 metros quadrados e concluídos em 1996 e <u>o segundo</u>, que mede 3,00 metros de frente por 12,00 metros de frente a fundos, com formato regular com 36,00 metros quadrados concluídos em 1996. Prédio construído de acordo com as exigências legais municipais, portanto apto para utilização. <u>Valor venal dos Prédios e para Emolumentos: R\$ 196.644,57.</u> Camaquã, 05 de julho de 2024. <i>Renata F. Szortyka</i> - Renata F. Szortyka - 2ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 477,50. Selo Digital de Fiscalização: 0072.08.1700005.03408. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.2100001.26072. Digitado por: Maiara Vieira Campos - Escrevente Autorizada.						

Levantamento fotográfico







Cálculo do valor do imóvel

Valor da Gleba = área de gleba x valor de um lotes x fator gleba/lote
= 4500 x 820 x 0,75
= 2.767.500,00

Valor das benfeitorias : 197.000,00

Valor total : 2.767.500,00 + 197.000,00 =R\$ 2.964.500,00 (dois milhões novecentos e sessenta quatro mil e quinhentos reais)

Matrículas 8136,8137 e 8138

	REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS.			
	Livro N.º 2 — Registro Geral			
	CAMAQUÃ	12 de janeiro	de 19 81	1
				8.136

Imóvel - Lote Urbano número quatro (04), sem benfeitorias, da quadra número quatrocentos e vinte e sete (427), da rua Cristevam Gomes de Andrade, na cidade de Camaquã, no quarteirão formado pelas ruas: Cristevam Gomes de Andrade, cinco de Maio, Luiza Maraninchi e Sete de Setembro, da qual dista 60,00 metros, com a área superficial de trezentos e oitenta e cinco metros quadrados (385m²), confrontando: ao Norte, onde faz frente, na extensão de (10,00m.), com a rua Cristevam Gomes de Andrade; ao Sul, onde faz fundos, na extensão de (10,00m.), com o lote nº 22, que é de propriedade da Sucessão de Arsenio de Lima Ramos; a Leste, na extensão de (38,50m), de frente a fundos, com o lote nº 03, de propriedade de Luiz Fernando Dwerzecki e a Oeste, na extensão de (38,50m.), de frente a fundos, com o lote nº 05 de propriedade

	Livro N.º 2 — Registro Geral			
	CAMAQUÃ	12 de janeiro	de 19 81	1
				8.137

Imóvel - Lote Urbano número cinco (05), sem benfeitorias, da quadra número quatrocentos e vinte e sete (427), da rua Cristevam Gomes de Andrade, na cidade de Camaquã, no quarteirão formado pelas ruas: Cristevam Gomes de Andrade, Cinco de Maio, Luiza Maraninchi e Sete de Setembro, da qual dista 70,00 metros, com a área superficial de trezentos e oitenta e cinco metros quadrados (385m²), confrontando: ao Norte, onde faz frente, na extensão de (10,00m.), com a rua Cristevam Gomes de Andrade; ao Sul, onde faz fundos, na extensão de (10,00m.), com o lote nº 21, de propriedade de João Marcus Girardi Vencatte; a Leste, na extensão de (38,50m.), de frente a fundos, com o lote nº 04, de propriedade de Adão Wilmar dos Santos e a Oeste, na extensão de (38,50m.), de frente a fundos, com o lote nº 06, de propriedade de Franceline Scherer Ramos. Proprietária: Franceline Scherer Ramos, brasileira

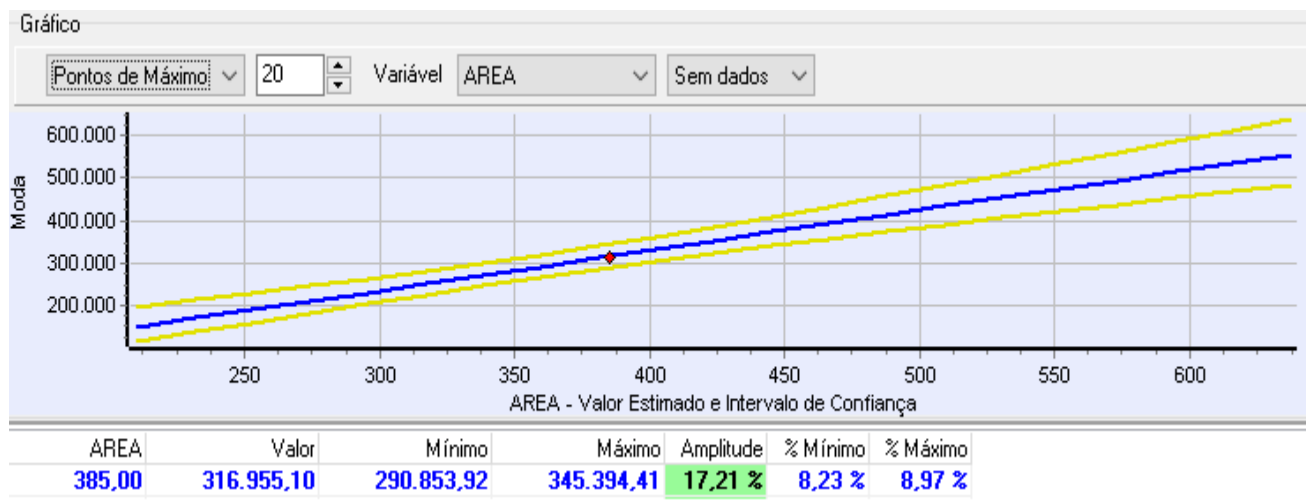
Livro N.º 2 — Registro Geral		FLS.	MATRICULA
CAMAQUÃ 12 de janeiro de 1981		1	8.13

Imóvel - Lote Urbano número seis (06), sem benfeitorias, da quadra número quatrocentos e vinte e sete (427), da rua Cristovam Gomes de Andrade, da cidade de Camaquã, no quarteirão formado pelas ruas: Cristovam Gomes de Andrade, Cinco de Maio, Luiza Marinchi e Sete de Setembro, da qual dista 80,00 metros, com a área superficial de trezentos e oitenta e cinco metros quadrados (385m²), confrontando: ao Norte, onde faz frente, na extensão de (10,00m.), com a rua Cristovam Gomes de Andrade; ao Sul, onde faz fundos, na extensão de (10,00m.), com o lote nº 20, que é de propriedade de Espólio de Arsenio de Lima Ramos; a Leste na extensão de (38,50m.) de frente a fundos, com o lote nº 05, de Propriedade de Adão Wilmar dos Santos e a Oeste, na extensão de (38,50m.), de frente a fundos, com o lote nº 07, de propriedade de, digo, que é ou foi de propriedade de Espólio de Arsenio de Lima Ramos. Proprietária:- Francelina Scherer Ramos, brasileira viúva, de lar, domiciliada à rua Cristovam Gomes de Andrade, na cidade de Camaquã, CPF. 073 496 370-04. Origem: transcrição nº 8.753, fls. 25, Lv. 3-AD, deste Cartório, em 19 de abril de 1955, C. 101,00. Camaquã, 12 de janeiro de 1981. (Escrevente, Sonia...

Levantamento Fotográfico (3 matriculas) -Cristovam Gomes de Andrade



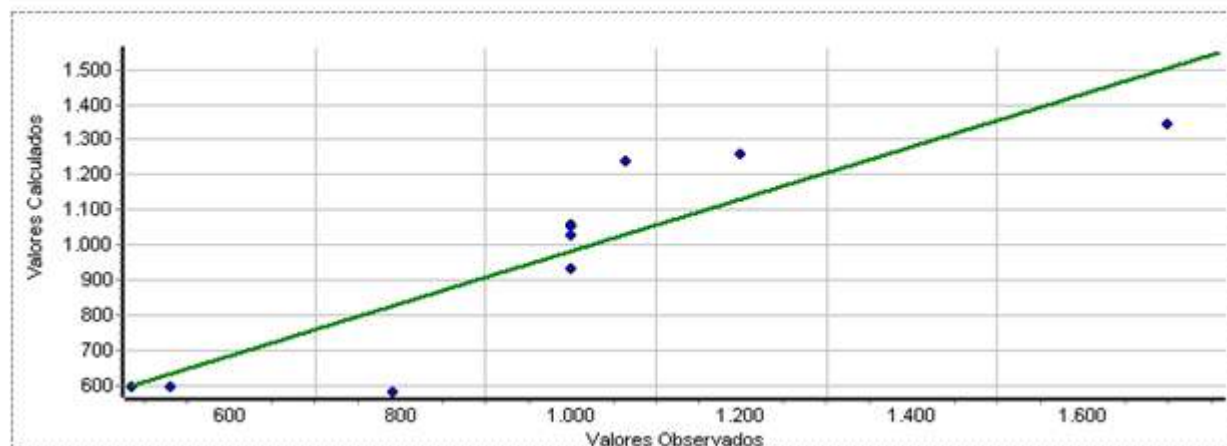
Cálculo por terreno



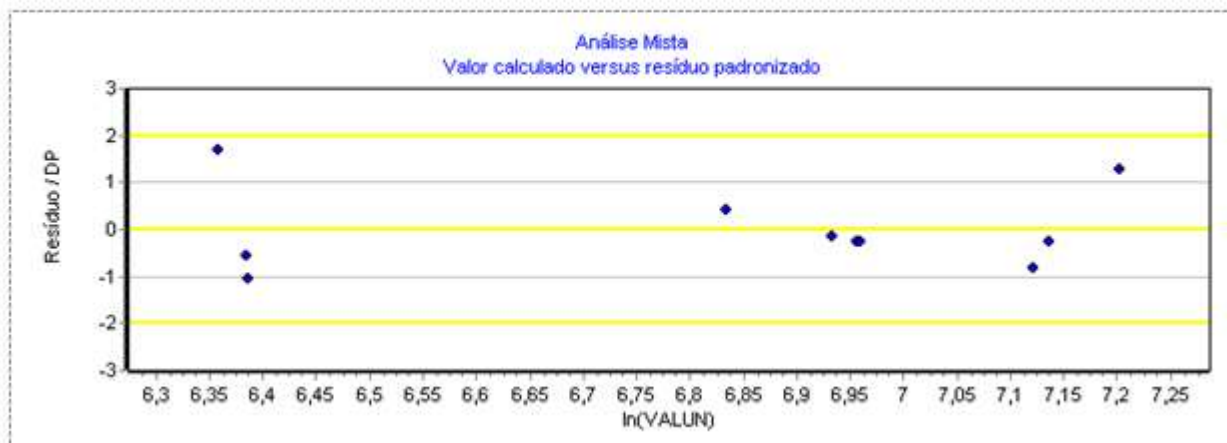
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 2189,056298 * 2,718^{(-56,308389 * 1/X_1)} * 2,718^{(-1,247556 * 1/X_2)}$$

GRAFICO DE ADERENCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Matriculas	Valor (R\$)
8136	317.000,00
8137	317.000,00
8138	317.000,00

Matricula 5582 – Tito Paranhos esquina Maestro Lucídio Moreira



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ-RS.

Livro N.º 2 — Registro Geral

CNPJ 08.918.200-5582-40 MATRÍCULA

CAMAQUÃ, 14 de agosto de 19 79 1 5.582

Imóvel - Lote urbano número dezasseis (16), sem benfeitorias, na quadra número seiscentos e quarenta e tres (643), na rua Tito Paranhos, esquina com a rua Maestro Lucidio Moreira, no Bairro Floresta, na cidade de Camaquã, no quarteirão formado pelas ruas: Tito Paranhos, Maestro Lucidio Moreira, Avenida Presidente Vargas e rua Divino Vieira, com a área superficial de trezentos e oitenta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (386,25m²), confrontando: ao Leste, onde faz frente, na extensão de (15,45m), com a rua Tito Paranhos; ao Oeste, onde faz fundos, na extensão de (15,45m), com o lote nº 17; ao Norte, na extensão de (25m) de frente a fundos, com o lote nº 15, todos de propriedade da Ecomil; ao Sul, na extensão de (25m), com a rua Maestro Lucidio Moreira. Proprietária: ECOMIL - Empresa Construtora Minuano Limitada, com sede a rua Acindino Inacio Dias, 818, na cidade de Camaquã, CGC. 87.47.161/0001-80. Origem: R-1-5.024. fls. 1. Lv. 2 deste cartório. de



MUNICIPIO DE CAMAQUA
IPTU e Taxas
Espelho Cadastral - Modificado
Cadastro Imobiliário: 120490185000

Pág 1 / 1

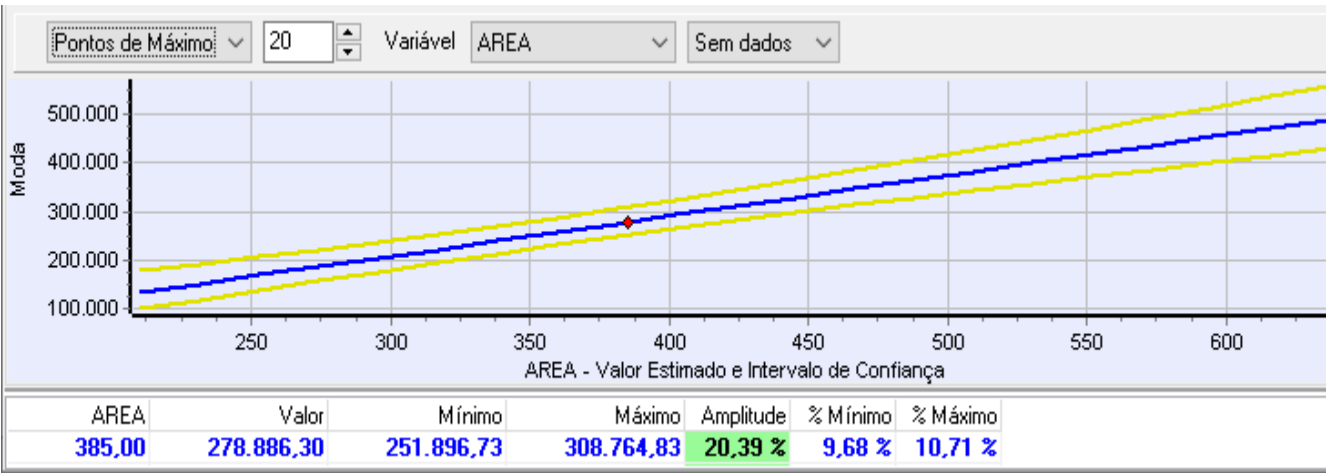
Cadastro Imobiliário(Terreno): 120490185000			Ano Cadastro:
Informações do Imóvel			
Cadastro	: 120490185000	Insc. Imob. : 01.2.0049.0185	Insc. Imob. Anterior :
Matricula	:	Área Lote : 386,00M²	Área Testada : 15.4500M Data Cadastro : 18/10/2001

Levantamento Fotográfico



Existe benfeitoria não averbada

Cálculo do terreno



R\$ 278.000,00 (duzentos e oito mil reais)

Conclusão

Matriculas	Valor (R\$)
3019	2.964.500,00
8136	317.000,00
8137	317.000,00
8138	317.000,00
5582	278.000,00
Total	3.876.500,00

3.876.500,00 (três milhões oitocentos e setenta e seis mil e quinhentos reais)

Anexo

Pesquisa de Mercado

Porto Alegre, 05 de novembro de 2024

Ricardo Luiz Wofmann

<https://mercadoimobiliario.imb.br/imovel/terreno-lote-a-venda-524m2-centro-camaqua-rs-id-252>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-camaqua-bairros-porto-alegre-210m2-venda-RS199000-id-2751495011/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-camaqua-bairros-porto-alegre-396m2-venda-RS360000-id-2725065061/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-camaqua-bairros-porto-alegre-616m2-venda-RS300000-id-2719636344/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-camaqua-bairros-porto-alegre-333m2-venda-RS320000-id-2508673018/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-camaqua-bairros-porto-alegre-324m2-venda-RS380000-id-2730652071/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-camaqua-bairros-porto-alegre-299m2-venda-RS319000-id-2644877169/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-camaqua-bairros-porto-alegre-600m2-venda-RS320000-id-2719635790/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-camaqua-bairros-porto-alegre-470m2-venda-RS373000-id-2597144974/>

<https://www.leilaoimovel.com.br/imovel/rs/camaqua/terreno-imovel-em-camaqua-com-385m-imovel-1963771>