PGE RS PROCURADORIA - GERAL DO ESTADO	PARECER 76/2025 PROCESSO 5028153-42.2013.8.21.0001 Atuação 7702877	DA-EGPA-SOP

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5028153-42.2013.8.21.0001/RS
EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EXECUTADO: ADELIS INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA
Local: Porto Alegre

Senhor(a) Procurador(a),

Trata-se da **atuação/CPJ 7702877,** referente à solicitação de avaliação do imóvel da matrícula 6.809 4ª Zona do Registro de Imóveis de Porto Alegre de 10/02/2025, acostada no ev. 78.2 do processo. A matrícula informa que se trata de um terreno de 20 metros de frente por 17,82 metros da frente aos fundos, sito à Rua Cerro Azul, nº 896, com averbação de prédio em alvenaria de 287,10 m² (AV. 5-6.809).

Vistoria externa em 10/04/2025

Em atenção à solicitação informamos que em 03/09/2021 foi emitido o Parecer Técnico nº 19/2021[1], o qual relatou informações constatadas à época em relação à matrícula objeto da presente solicitação. Foram levantadas as seguintes informações:

[1] Referente ao CPJ 2754145, processo 001/1.15.0084791-8, anexada ao presente parecer.

- *"Em vistoria externa[2], constatou-se* ***construção de dois pavimentos e em dois módulos*** *sobre o* ***terreno da matrícula*** *em questão* ***e sobre terreno contíguo, entretanto, aparentando serem independentes entre si, sendo necessário mediante vistoria interna, se é possível haver individualização dos dois módulos do prédio (por exemplo: se existe escada de acesso para os dois módulos, se a entrada de água e energia é individual por modulo), pois caso não seja, o imóvel não pode ser avaliado ou aproveitado individualmente"***
- *"constatou-se existir* ***área não averbada*** *na matrícula. Foi feito um polígono estimado (coordenadas não disponíveis), e a área para os dois pavimentos pode ser em torno de 430 m² (215 m² cada pavimento), e não 287,10 m², como consta averbado na matrícula"*

Tendo em vista a falta de informação precisa sobre a área do imóvel e a sua individualização, informa-se, de maneira subsidiária o valor venal da Prefeitura de Porto Alegre para o ano de 2025: R$ 651.288,01. Alternativamente, necessário vistoria interna, bem como a apresentação de plantas para proceder à avaliação solicitada.

Ricardo Luiz Wortmann – Analista Eng. Civil

Maiga Marques Dias – Analista Eng. Civil

Porto Alegre/RS, 08 de maio de 2025.

Seção de Obras e Projetos

PGE-DA-EGPA-SOP

(51) 3288 1707

[2] Realizada nova vistoria externa em 10/04/2025, Vistoriador Ricardo Wortmann

PGE RS PROCURADORIA - GERAL DO ESTADO	**PARECER TÉCNICO Nº 19/2021** **PROCESSO 001/1.15.0084791-8**	**DA-EGPA-SOP**

Processo: Nº 001/1.15.0084791-8

Parte Adversa: ADELIS IND E COM DE ALIMENTOS LTDA

Objeto: Avaliação Matrícula 6809 da 4ª Zona de Porto Alegre

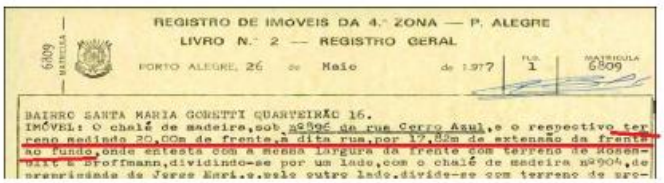
Localização: Rua Cerro Azul, nº 896, Porto Alegre-RS

Senhor(a) Procurador(a),

Em atenção à **Atuação nº 2754145** solicitando *avaliação do imóvel oferecido em garantia (*Matrícula 6809 da 4ª Zona de Porto Alegre-RS - documentos para avaliação anexados aos documentos do processo no CPJ), vimos, *mui respeitosamente,* apresentar o presente **Parecer.**

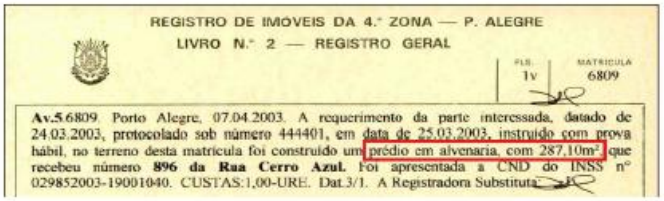
Conforme a matrícula juntada, trata-se de um terreno de 20 metros de frente por 17,82 metros da frente aos fundos, sito à Rua Cerro Azul, nº 896, com averbação de prédio em alvenaria de 287,10 m².

É o breve relato.



REGISTRO DE IMOVEIS DA 4.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL
6809 MATRICULA
PORTO ALEGRE, 26 de Maio de 1977 | FLS. 1 | MATRICULA 6809

BAIRRO SANTA MARIA GORETTI QUARTEIRÃO 16.
IMÓVEL: O chalé de madeira,sob nº896 da rua Cerro Azul,e o respectivo terreno medindo 20,00m de frente,a dita rua,por 17,82m de extensão da frente ao fundo,onde extrema com a mesma largura da frente com terreno de Rosenbilt e Hoffmann,dividindo-se por um lado,com o chalé de madeira nº904,de propriedade de Jorge Kuri,e,pelo outro lado,divide-se com terreno de pro-



REGISTRO DE IMOVEIS DA 4.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL
FLS. 1v | MATRICULA 6809

Av.5.6809. Porto Alegre, 07.04.2003. A requerimento da parte interessada, datado de 24.03.2003, protocolado sob número 444401, em data de 25.03.2003, instruído com prova hábil, no terreno desta matrícula foi construído um prédio em alvenaria, com 287,10m², que recebeu número **896 da Rua Cerro Azul.** Foi apresentada a CND do INSS nº 029852003-19001040. CUSTAS:1,00-URE. Dat.3/1. A Registradora Substituta:

DA-EGPA-SOP

Localização da matrícula

Identificação da frente do imóvel da matrícula 6809 4Z

Preliminarmente, necessário consignar que em vistoria externa ao imóvel na data de 26/08/2021, constatou-se **construção de dois pavimentos e em dois módulos** sobre o **terreno da matrícula** em questão **e sobre terreno contíguo, entretanto, aparentando serem independentes entre si**, segundo *croquis* (anexo), estimado com base nas dimensões tituladas na matrícula sobre imagem aérea (fonte: GoogleEarth).

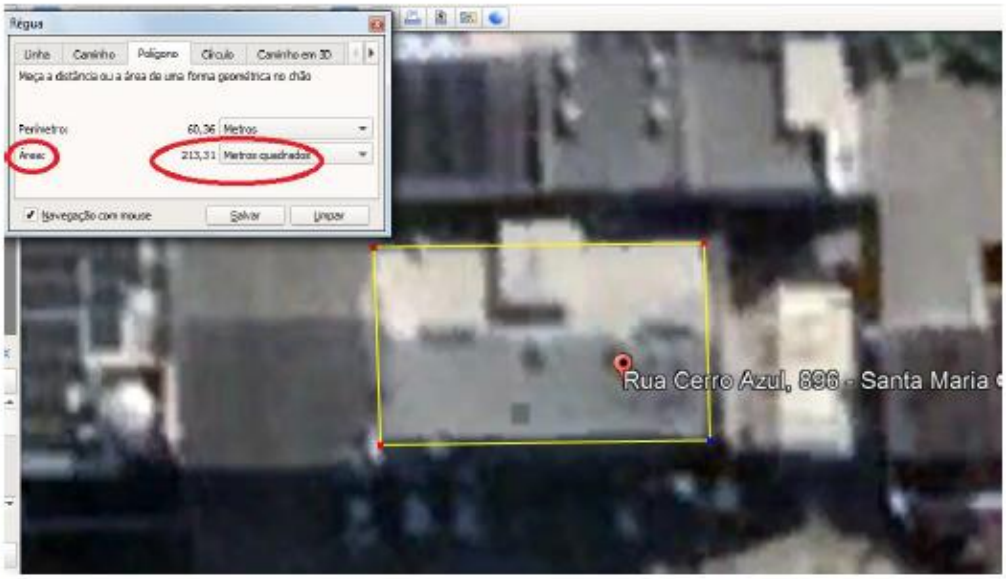
DA-EGPA-SOP

Prédio em 2 módulos (1 e 2) sobre 2 matrículas

Contudo, é preciso esclarecer**, mediante vistoria interna**, se é possível haver individualização dos dois módulos do prédio (por exemplo: se existe escada de acesso para os dois módulos, se a entrada de água e energia é individual por modulo), pois caso não seja, o imóvel não pode ser avaliado ou aproveitado individualmente.

Ainda, por meio de ferramentas de satélite, constatou-se existir **área não averbada** na matrícula. Foi feito um polígono estimado (coordenadas não disponíveis), e a área para os dois pavimentos pode ser em torno de 430 m² (215 m² cada pavimento), e não 287,10 m², como consta averbado na matrícula.

DA-EGPA-SOP



Croqui área imagem 2021(fonte: GoogleEarth).
Obs. polígono estimado (coordenadas não disponíveis)

Tendo em vista a falta de informação precisa sobre a área do imóvel e o tempo transcorrido desde a última manifestação sobre a área (processo 11501053842 em 18/09/2015) sem que a parte tenha realizado a averbação apropriadamente, e ainda, considerando a impossibilidade de se averiguar por vistoria externa se os módulos da edificação sobre as duas matrículas são individualizáveis, a avaliação imobiliária solicitada restou prejudicada, razão pela qual apresentamos, subsidiariamente, o Valor Venal e área considerada pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre para o imóvel em questão: **VALOR VENAL PREFEITURA: R$ 503.363,78, conforme cadastro nº 059.064/2021 (em anexo).**

PREFEITURA DE PORTO ALEGRE
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão de Valor Venal do Imóvel
Nº 059.064/2021

Inscrição do Imóvel: 504839
Endereço: Rua SERRO AZUL, 896 - SANTA M GORETTI
Área Territorial: 360,00 m² Testada: 20,00 m
Uso: Não Residencial

Construções

Seq.	Área	Ano	Tipo	Obs.
1	200,00 m²	1978	32-ALVENARIA (B) - CASAS ATE 2 PAVIMENTOS	
2	87,00 m²	1978	35-ALVENARIA (C) - CASAS ATE 2 PAVIMENTOS	

Valor Venal do Imóvel: R$ 503.363,78 calculado para o ano de 2021

É o nosso parecer.

DA-EGPA-SOP

Ricardo Luiz Wortmann
Maiga Marques Dias
Mariana Foletto Pedroso
Analistas – Engenharia Civil

Porto Alegre/RS, 03 de setembro de 2021.

Seção de Obras e Projetos (51) 3288 1707