



 <p>PGE RS PROCURADORIA - GERAL DO ESTADO</p>	<p>PARECER TÉCNICO Nº 21/2023</p> <p>PROCESSO</p> <p>5078751-19.2021.8.21.0001</p> <p>Atuação 4315073</p>	<p>DA-EGPA-SOP</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

Processo: 5078751-19.2021.8.21.0001

Parte Adversa: PEREIRA COMERCIO REPRESENTAÇÕES PRODUTOS FARMACÊUTICOS LTDA.

Tipo/solicitação: Avaliação de Imóvel

Objeto: Matrícula Nº 127.285 da 3ª Zona do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS

Localização: Av. Valado, nº 486, Vila João Pessoa, Porto Alegre/RS

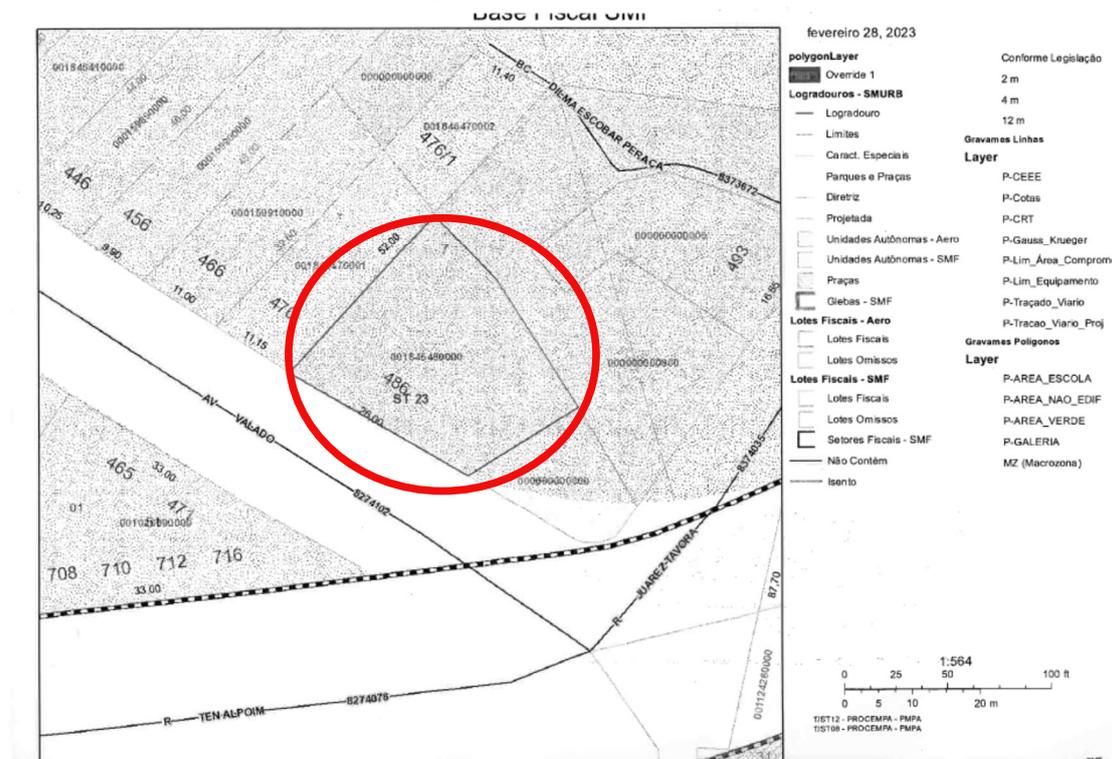
Senhor(a) Procurador(a),

Em relação a **Atuação nº 4315073**, que solicita a avaliação do imóvel objeto da **Matrícula Nº 127.285 da 3ª Zona do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS**, apresenta-se o seguinte parecer.

Após vistoria ao endereço da Av. Valado nº 486 e diligência na Prefeitura de Porto Alegre, constatou-se que a descrição do imóvel constante na matrícula em análise, s.m.j., não corresponde integralmente à situação verificada *in loco*, assim como difere do mapa obtido no cadastro municipal. Ademais, o “PRÉDIO de madeira” citado no título não consta do cadastro (seq.1,2,3,4) ou mesmo se identifica assim no local, configurando área(s) já demolida(s) e/ou sequer averbada(s) sobre o terreno.

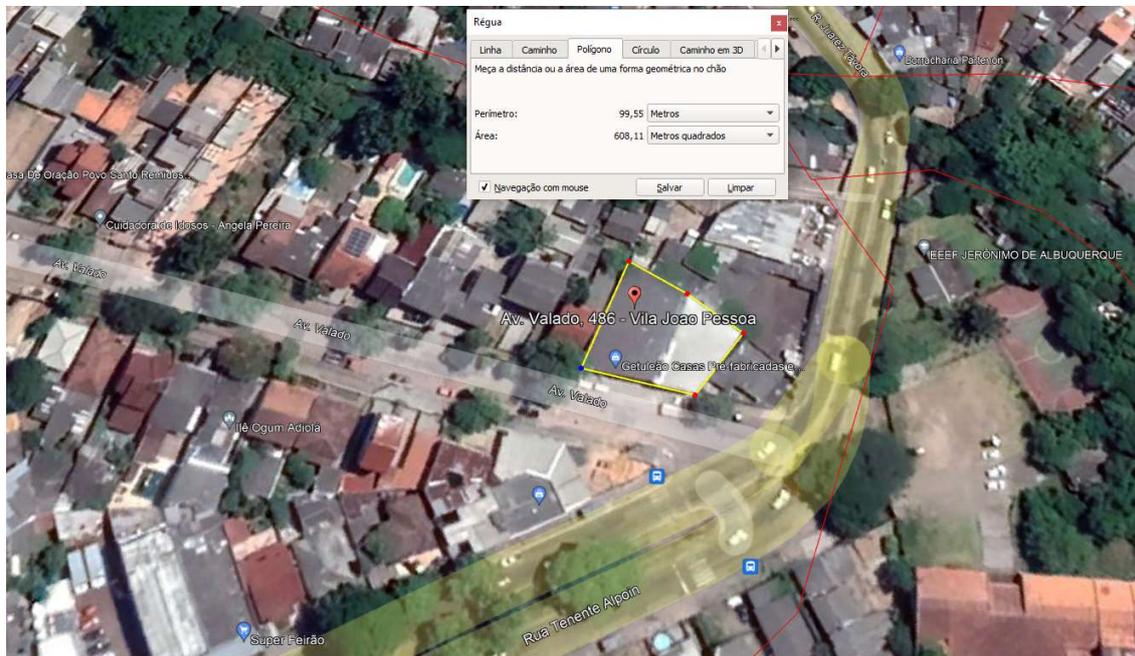
Descrição da Matrícula 127.285 (3ª Zona – Porto Alegre):

IMÓVEL: UM PRÉDIO de madeira N.486 e o respectivo terreno situado no Bairro Vila João Pessoa, no quarteirão formado pelas Avenidas Valado e Bento Gonçalves, e pelas Ruas Tenente Alpoim, Juarez Távora, Angelo Barcelos, e Evangelina Porto, constituído de parte do Lote nº.24, da Quadra 79, junto ao prédio 476, medindo 26m00 de frente, ao Sudoeste, à Avenida Valado, lado par, e fundos ao Nordeste, onde estreita e termina em zero (0), dividindo-se a Noroeste, por uma linha da extensão de 27m00, mais ou menos, com o terreno que é ou foi de Eleodoro e José Homero e ao Leste, por uma linha da extensão de 40m00, mais ou menos, com dito que é ou foi da Prefeitura Municipal de Porto Alegre.



Mapa (Prefeitura de Porto Alegre)

Sendo assim, sem um estudo mais aprofundado (origens, etc), não há elementos disponíveis para emitir um laudo de avaliação, havendo indícios da necessidade de eventual **retificação** do registro imobiliário, **averbações das construções atualmente existentes**, sem descartar a eventual possibilidade da existência de outra matrícula que complemente o perímetro cadastral, já que nos fundos, a nordeste, **a área estreita e termina em zero segundo o título fornecido**, o que difere do mapa cadastral. Acrescenta-se que área aproximada obtida da provável projeção do imóvel do mapa, utilizando-se o software Google Earth, perfaz superfície ainda superior à cadastrada.



Diante do exposto, a título de subsídio, apresenta-se abaixo os valores venais envolvidos em referência ao **cadastro 2076241, o que totaliza (terreno + construções): R\$ 417.853,12**, o que não necessariamente reflete o perímetro do título, objeto da matrícula em estudo.

É o parecer.

Contudo, à consideração superior.

Maiga Marques Dias

Ricardo Wortmann

Rodrigo de Alava Soto

Analista – Engenheiro Civil

Porto Alegre/RS, fevereiro de 2023.

Seção de Obras e Projetos

PGE-DA-EGPA-SOP

(51) 3288 1707

Entenda o cálculo do Valor Venal:

O valor venal do imóvel serve de base para o cálculo do IPTU. Veja abaixo os dados do seu imóvel.

Valor do Terreno

Metragem Terreno	Valor do m ² da face de quarteirão	Fator de Correção	Fator Gleba
492,00 m ²	R\$ 606,54	-	-
Valor do Terreno ⓘ			R\$ 298.417,68

Valor das Construções

Seq	Área	Tipo construtivo	Valor m ²	Ano Base	Depreciação	Fator Correção	Valor
1	30 m ²	mista simples (a)	R\$ 170,22	1960	45,00%	-	R\$ 2.808,60
2	31 m ²	mista simples (a)	R\$ 170,22	1970	35,00%	-	R\$ 3.429,84
3	134 m ²	climatex ou fibreglass ou telheiro nao residencial	R\$ 340,45	2009	5,00%	-	R\$ 43.338,28
4	216 m ²	climatex ou fibreglass ou telheiro nao residencial	R\$ 340,45	2012	5,00%	-	R\$ 69.858,72
Valor das Construções ⓘ							R\$ 119.435,44

Valor venal final

Valor venal final Valor venal terreno + Valor venal das construções (se	R\$ 417.853,12
--------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Dados Gerais do Imóvel:

Número da Inscrição:	2076241
Tipo de imóvel:	Não Exclusivamente Residencial
Divisão Fiscal:	03
Metragem terreno:	492 m²
Metragem área construída: <small>Valor referente à área total (área privativa + fração ideal da área de uso comum)</small>	411 m²
Bairro:	VL JOAO PESSOA
Valor Venal do imóvel: <small>Valor venal terreno + Valor venal das construções (se houver)</small>	R\$ 417.853,12

127.285
MATRICULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 1 MATRICULA 127.285

PORTO ALEGRE/RS, 26 de Maio de 2006

IMÓVEL: UM PRÉDIO de madeira N.486 e o respectivo terreno situado no Bairro Vila João Pessoa, no quarteirão formado pelas Avenidas Valado e Bento Gonçalves, e pelas Ruas Tenente Alpoim, Juarez Távora, Angelo Barcelos, e Evangelina Porto, constituído de parte do Lote nº.24, da Quadra 79, junto ao prédio 476, medindo 26m00 de frente, ao Sudoeste, à Avenida Valado, lado par, e fundos ao Nordeste, onde estreita e termina em zero (0), coincidindo-se a Noroeste, por uma linha da extensão de 27m00, mais ou menos, com o terreno que é ou foi de Eleodoro e José Homero e ao Leste, por uma linha da extensão de 40m00, mais ou menos, com dito que é ou foi da Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

PROPRIETÁRIOS: GETULIO ROSA PEREIRA, CNPF 036.813.430-04, aposentado e sua esposa MAGDALENA PEDROSO PEREIRA, CNPF 414.478.400-20, funcionária pública federal, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 3-G, fls.250, nº.8.478, do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Ajudante da Registradora:

Registradora:

Emolumentos:0,50URE's

R.1-127.285, de 26 de Maio de 2006.

PARTILHA

Formal de Partilha extraído dos Autos de Inventário nº.001/1.05.0026307-1 dos bens deixados por falecimento de GETULIO ROSA PEREIRA. **DATA DO FORMAL:** 23/03/2006.

DATA DA SENTENÇA: 08/02/2006. **JUIZA:** ADRIANA DA SILVA RIBEIRO, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional 4º Distrito, nesta Capital. **ESCRIVÃ:** Marisa Comin.

TRANSMITENTE: HERANÇA DE GETULIO ROSA PEREIRA, CNPF 036.813.430-04.

ADQUIRENTE: MAGDALENA PEDROSO PEREIRA, CNPF 414.478.400-20, brasileira, aposentada, viúva, residente e domiciliada nesta Capital.

OBS: Avaliado todo em R\$.63.800,00 cabendo ao adquirente 31,5553% correspondendo a importância de R\$.20.132,25.

PROCOLO: Nº 476.827 de 28/04/2006. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Ajudante da Registradora:

Registradora:

Emolumentos:URE's 7,52

R.2-127.285, de 26 de Maio de 2006.

PARTILHA

Formal de Partilha extraído dos Autos de Inventário nº.001/1.05.0026307-1 dos bens deixados por falecimento de GETULIO ROSA PEREIRA. **DATA DO FORMAL:** 23/03/2006.

DATA DA SENTENÇA: 08/02/2006. **JUIZA:** ADRIANA DA SILVA RIBEIRO, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional 4º Distrito, nesta Capital. **ESCRIVÃ:** Marisa Comin.

TRANSMITENTE: HERANÇA DE GETULIO ROSA PEREIRA, CNPF 036.813.430-04.

ADQUIRENTE: ESTEVÃO PEDROSO PEREIRA, CNPF 387.502.600-49, autônomo, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com ELIANE DA SILVA PEREIRA, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

CONTINUA NO VERSO





REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 1v MATRÍCULA 127.285

OBS: Avaliado todo em R\$.63.800,00 cabendo ao adquirente 68,4447% correspondendo a importância de R\$.43.667,73.

PROTOCOLO: Nº 476.828 de 28/04/2006. Escrevente: Wilson

Escrevente Autorizado(a): *[Handwritten Signature]*

Ajudante da Registradora:

Registradora:

Emolumentos: URE's 11, 3 1

AV.3-127.285, de 20 de Maio de 2011. INDISPONIBILIDADE: Conforme Ofício nº 2084/2011, datado de 29/04/2011, expedido pela Exma. Sra. Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, Juíza de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central, desta Capital, referente ao processo nº 001/1.05.0348937-2 (CNJ 3489371-21.2005.8.21.0001), em que consta como exequente **Estado do Rio Grande do Sul** e como executado **Pereira Comércio Representações Produtos Farmacêuticos Ltda e outros**, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens e direitos em nome de **ESTEVÃO PEDROSO PEREIRA**.

PROTOCOLO nº 583.507 de 04/05/2011.

Escrevente: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *[Handwritten Signature]*

Emolumentos: R\$ (Nihil) e Selo: 0471.03.1100010.01627 (Nihil).

CONTINUA A FOLHAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE					
Certidão do conteúdo da Matrícula nº.127285. (conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos).					
ATOS			SELDS		
Isento-Busca - Valor Fixo.....	R\$	0,00	0471.03.1100010.09845	R\$	0,00
Isento-Certidão - Valor Fixo.....	R\$	0,00	0471.03.1100010.09846	R\$	0,00
Isento-Proc eletrônico - Valor Fixo.....	R\$	0,00	0471.03.1100010.09847	R\$	0,00



PREFEITURA DE PORTO ALEGRE
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão de Valor Venal do Imóvel
Nº 018.430/2023

Inscrição do Imóvel: 2076241
Endereço: Avenida VALADO, 486 - VL JOAO PESSOA
Área Territorial: 492,00 m² Testada: 26,00 m
Uso: Não Residencial

Construções

Seq.	Área	Ano	Tipo	Obs.
1	30,00 m ²	1960	21-MISTA SIMPLES (A)	
2	31,00 m ²	1970	21-MISTA SIMPLES (A)	
3	134,00 m ²	2009	1-CLIMATEX OU FIBERGLASS OU TELHEIRO NAO RESIDENCIAL	
4	216,00 m ²	2012	1-CLIMATEX OU FIBERGLASS OU TELHEIRO NAO RESIDENCIAL	

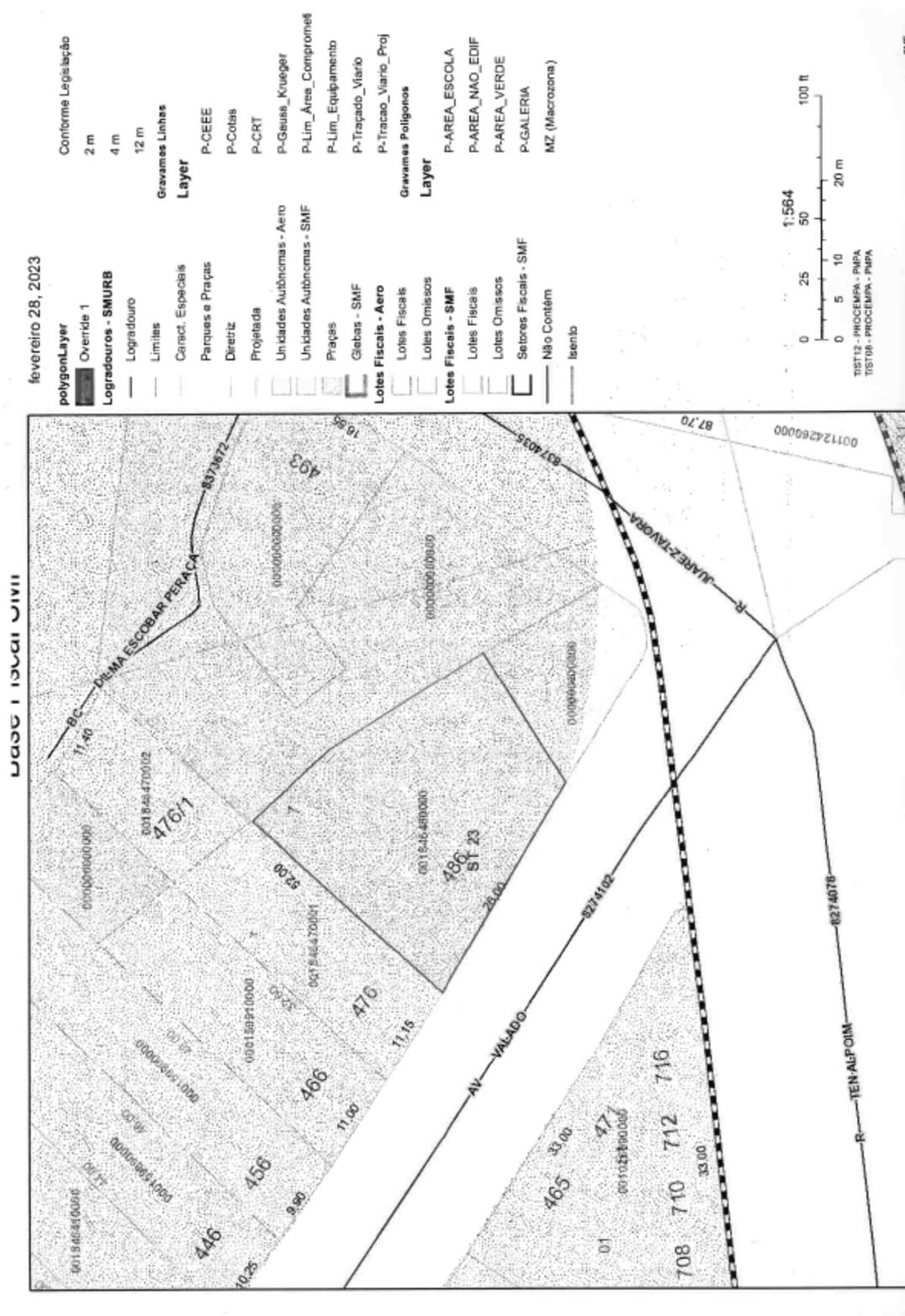
Valor Venal do Imóvel: R\$ 417.853,12 calculado para o ano de 2023

Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima descrito está inscrito no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, para fins de IPTU, localizado na zona urbana do Município de Porto Alegre, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel na data de emissão da presente certidão.

Certidão emitida em 01/03/2023 às 18:26:30

Esta certidão não tem validade para fins de averbação do registro de imóveis.

A autenticidade desta certidão ficará disponível para verificação até 29/02/2024 no sítio da Secretaria Municipal da Fazenda (https://siat.procempa.com.br/siat/LotEmitirCertidoes_Internet.do), informando o número da certidão 018.430/2023 e o código de autenticidade 276176CE2581.



Mapa Prefeitura Porto Alegre (emitido em 28/02/2023)



Vistoria realizada em 24/02/2023 (Vistoriador: Ricardo Luiz Wortmann)