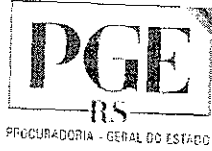


570



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Nº 11/2021

DA-EGPA-SOP

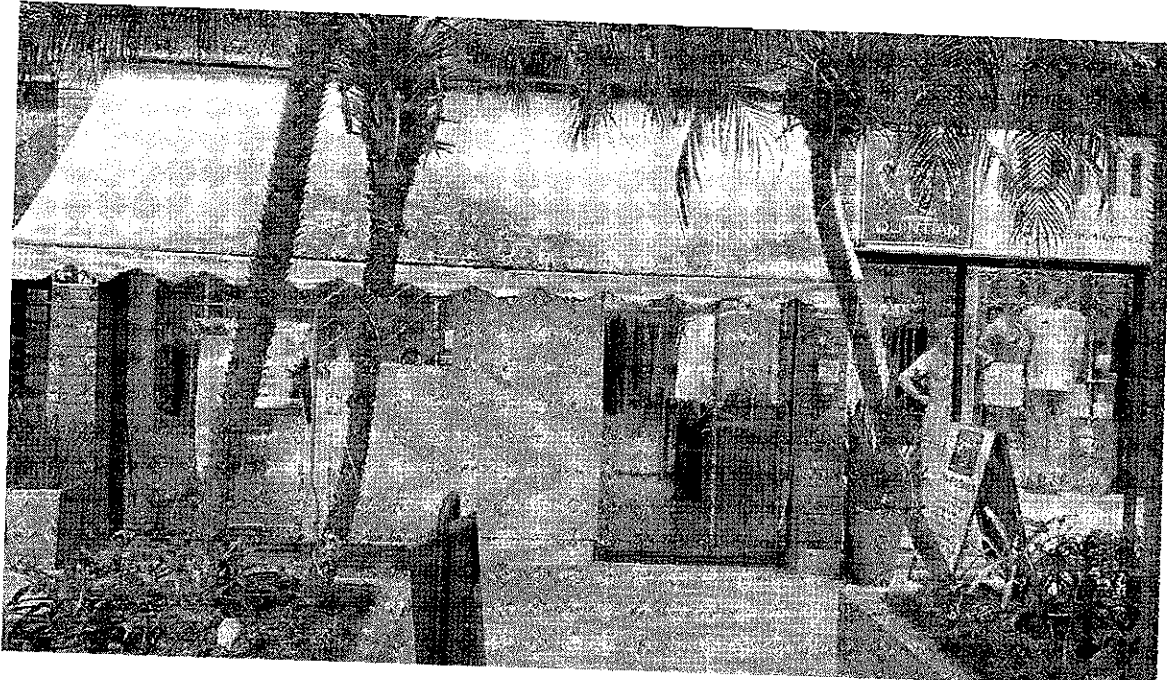


Foto externa

Tipologia: loja

Rua Vinte e Quatro de Outubro, 435, Edifício Galeria

Champs Elysées, LOJA 29

Bairro Moinhos de Vento– Porto Alegre / RS

Atuação CPJ 2750096

Data de Referência da Avaliação: agosto/2021

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Solicitante/Requerente

Dr. Guilherme Escobar

Objeto

Urbano – Loja

Objetivo

Determinação do valor de mercado para atualizar avaliação do ano de 2017.

Finalidade

Instruir Processo Nº 001/1.05.0553768-4

Localização

Rua Vinte e Quatro de Outubro, 435, Edifício Galeria *Champs Elysées*

Área privativa

36,45 m²

Proprietário

Vide matrícula, anexa

Resultados da Avaliação

Valor de mercado do imóvel: R\$ 283.300,00

Responsáveis Técnicos

Ricardo Luiz Wortmann
Maiga Marques Dias
Mariana Foletto Pedroso

Porto Alegre/RS, 25 de agosto de 2021.

1. SOLICITANTE/REQUERENTE	3
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
3. FINALIDADE	3
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
5. PROPRIETÁRIO(S)	4
6. OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (LOJA)	4
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
9. METODOLOGIA	7
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	7
11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	7
12. CONCLUSÃO	7
13. RESPONSÁVEIS técnicos	7
14. ANEXOS	8

1. SOLICITANTE/REQUERENTE

Dr. Guilherme Escobar.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para atualizar avaliação do ano de 2017.

3. FINALIDADE

Instruir Processo Nº 001/1.05.0553768-4.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1/2019** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2/2011** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na **Certidão de Matrícula nº 23492**, atualizada em 22/11/2019 do Registro de Imóveis da **1ª Zona** de Porto Alegre/RS;

- em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel (externa*), realizada no dia **24/08/2021** (vistoriador: Ricardo Luiz Wortmann);

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

* Foi adotada situação paradigma por ausência de vistoria interna do bem, conforme item 7.3.5.2 da ABNT, NBR 14653:2, prosseguindo os trabalhos com base na alínea "b".

5. PROPRIETÁRIO(S)

Vide matrícula, anexa

6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Loja 29 do Edifício Galeria *Champs Elysées*, localizada na Rua Vinte e Quatro de Outubro, 435.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (LOJA)

23492 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE		FLE	MATRÍCULA
		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL			
PORTO ALEGRE, 24 de agosto de 1978		1	23492		
Imóvel: A loja nº 29, do Edifício Galeria Champs Elysées, situada a rua Vinte e Quatro de Outubro nº 435, localizada no pavimento térreo do bloco que faz frente para a rua Vinte e Quatro de Outubro, com frente para o interior da Galeria, a segunda contada da esquerda para a direita para quem da área interna olha o mencionado bloco, possuindo a área privativa de 36,4500mq, área real de uso comum de 15,3090mq e a área real total de 51,7590mq, composta de loja, sobre-loja e sanitário correspondendo-lhe a fração ideal de 0,015747 nas coisas de uso comum e no terreno, que mede 54mq², de frente a rua Vinte e Quatro de Outubro, tendo sido toda a sua					

7.1 REGIÃO/ENTORNO¹

O bairro Moinhos de Vento ganhou este nome devido aos Caminhos dos Moinhos de Vento (que, a partir de 1939, passou a chamar-se Rua Vinte e Quatro de Outubro) e que possuía moinhos trazidos pelas famílias de açorianos que ali se estabeleceram e plantavam e moíam trigo.

¹ Fonte: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Moinhos_de_Vento_\(Porto_Alegre\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Moinhos_de_Vento_(Porto_Alegre))

O crescimento do bairro teve impulso em 1893, com a implantação pela Companhia Carris da linha de bonde Independência. A abertura do Prado Independência, em 1894, foi outro fator que colaborou para o progresso do bairro. Em 1959, o prado foi transferido para o bairro Cristal, e passou a chamar-se Hipódromo do Cristale, o estádio do Grêmio FOOT-Ball Portoalegrense até 1954, que passou a existir o Parque Moinhos de Vento, (o "Parcão"), que se tornou o maior atrativo da região.

A construção da Hidráulica Moinhos de Vento, em 1904, ocasionou a abertura de diversas ruas nas suas proximidades. De 1961 a 1994, o Moinhos de Vento teve um "cinema de rua" chamado Cine Coral, originalmente criado como "Cine Moinhos de Vento". Esse espaço funcionou no térreo de um prédio da Avenida Vinte e Quatro de Outubro, em frente ao Parcão, até o dia em que fechou as portas em razão da concorrência com shopping centers. Em julho de 2012, houve uma mobilização de dezenas pessoas interessadas em revitalizar o espaço do antigo Cine Coral e criar um teatro ou um centro cultural para o bairro. Um levantamento realizado pela Exame/Ibope em 2011 revelou que o Moinhos de Vento é o bairro mais caro de Porto Alegre. Segundo o estudo, os imóveis do bairro sofreram uma considerável alta em seus preços em relação ao ano anterior. O valor do metro quadrado ficou em R\$ 12,207 mil reais para imóveis considerados "novos" e R\$ 14.065 para os "usados".

Noutro estudo, com foco nas ruas mais caras e valorizadas da cidade, verificou-se dos treze endereços elencados cinco correspondiam a algumas ruas do Moinhos de Vento. A primeira posicionada foi a Rua Marquês do Herval, em função dos recentes lançamentos de alto padrão. Em seguida, veio a Rua Dinarte Ribeiro por concentrar parte dos bares e cafés, dentre outros negócios. Logo depois, posicionou-se a Rua Engenheiro Álvaro Nunes Pereira, onde estão situados os apartamento de maior tamanho da Capital, com mais de 800 m² de área útil. As demais ruas citadas foram a Santo Inácio, a Barão de Santo Ângelo e a Luciana de Abreu.

CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO		
Infraestrutura:	Completa	
Serviços Públicos:	Completo	
Usos predominantes:	Zona Mista 02	
Região:	Norte	
Padrão entorno:	Alto	
Intensidade do tráfego:	Pedestres:	médio
	Veículos:	médio



INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS			
Logradouro:	sim	Meio fio:	sim
Pavimentação vias:	sim	Pavimentação Passeio:	sim
Iluminação púb.:	sim	Equip. Urb.:	sim
Água:	sim	Serviços Urb.:	sim
Luz:	Sim	Telefone:	sim

- | | | | |
|-------------------------|-----------------------------|---|----------------------|
| - desempenho do mercado | () desaquecido | (x) normal | () aquecido |
| - número de ofertas | () baixo | (x) médio | () alto |
| - liquidez | () Baixa | (x) média | () alta |
| - absorção pelo mercado | () Demorada
(>12meses) | (x) Normal (entre 6 e 12 meses) | () Rápida (<6meses) |

9. METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia científica – inferência estatística: 16 dados utilizados

() metodologia clássica – fatores de homogenização

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Grau de Precisão () Grau I () Grau II (x) Grau III

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Resultados da **moda** para 80% de confiança:

	Unitário (R\$/m ²)
Mínimo	8.640,45
Médio	9.144,03
Máximo	9.647,60

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, concluímos para o imóvel em estudo, Loja 29, objeto da **Matrícula 23492-1ªZona-POA/RS**, o seguinte valor (arredondado²):

VALOR DE MERCADO

R\$ 283.300,00

(duzentos e oitenta e três mil e trezentos reais)

data de referência da avaliação: agosto/2021

Obs 1: Pouca alteração do valor de mercado em relação ao ano de 2017 (R\$ 220.000) devido aos impactos econômicos da Pandemia do Covid-19.

Obs 2: Oferta de loja (loja 18) na frente da avaliada por R\$ 298.000 (dado 15 do modelo).

Obs 3: Utilizado desconto de 15% do valor central devido aos dados do modelo serem de "oferta".

13. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

Ricardo Luiz Wortmann

Maiga Marques Dias

Mariana Foletto Pedroso

²Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019, o resultado final pode ser arredondado até 1%



DA-EGPA-SOP

527

Analistas, especialidade: engenharia civil

Seção de Obras e Projetos

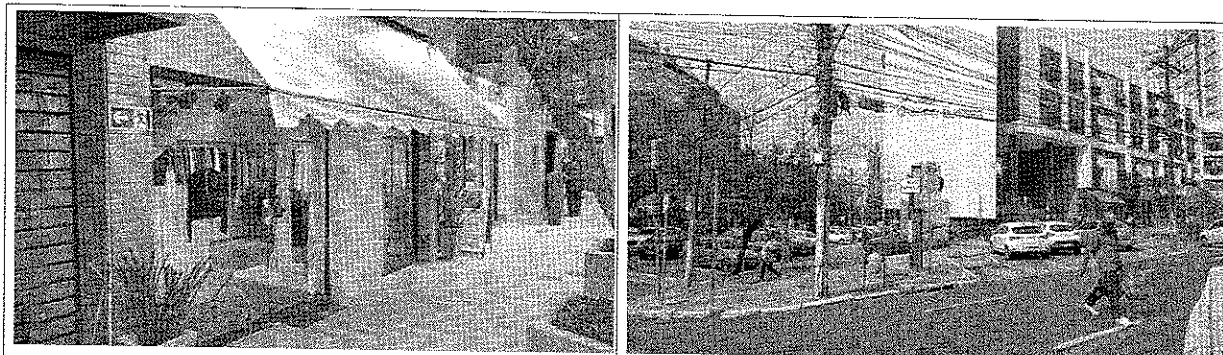
PGE-DA-EGPA-SOP

(51) 3288 1707

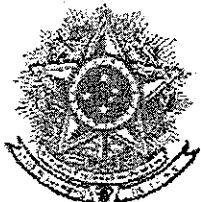
Porto Alegre/RS, 25 de agosto de 2021.

- 14. ANEXOS
- 14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
- 14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL
- 14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO
- 14.4 14.1 PESQUISA DE MERCADO

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Loja 29 e Galeria *Champs Elysées*



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
PORTO ALEGRE
www.lamanapaiva.com.br
João Pedro Lamanha Paiva
Registrador

493
Página 1 de 10
529

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

23492 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE	
		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
PORTO ALEGRE, 24 de agosto		de 1.978	FLS. 1
			MATRÍCULA 23492
<u>Imóvel:</u> A loja nº 29, do Edifício Galeria Champs Elysées, situada a rua Vinte e Quatro de Outubro nº 435, localizada no pavimento térreo do bloco que faz frente para a rua Vinte e Quatro de Outubro, com frente para o interior da Galeria, a segunda contada da esquerda para a direita para quem da área interna olha o mencionado bloco, possuindo a área privativa de 36,4500mq, área real de uso comum de 15,3090mq e a área real total de 51,7590mq, composta de loja, sobre-loja e sanitário correspondendo-lhe a fração ideal de 0,015747 nas coisas de uso comum e no terreno, que mede 54m98 de frente a rua Vinte e Quatro de Outubro, tendo pelo lado da rua Florencio Ygartua, onde faz esquina, a extensão de 50m38, medindo, pelo outro lado, 8m80, onde entesta com imóvel de Hugo Gertum, com quem, também, se divide pelo outro lado, onde mede 44m00. - Bairro: - Moinhos de Vento. - Quarteirão: ruas Vinte e Quatro de Outubro, Florencio Ygartua, Mostardeiro e Mariante. - <u>Proprietários:</u> Laser-Incorporadora e Comercial de Imóveis Limitada, com sede nesta capital, CGC nº 92.942.291/0001-55 e Edmundo Carlos de Freitas Xavier, corretor de imóveis e sua esposa Eneida Mariza de Freitas Xavier, professora, ambos brasileiros, inscritos no CPF sob nº 001.691.020-68, domiciliados nesta capital. - <u>Origem:</u> 3 EI fs. 217 e 218 nºs 124.562, 124.563 e 124.564, datada de 23-9-1971. - A of. ajudante <i>Isolina Boto Paiva</i>			
R.1/23492 24 de agosto de 1978. - <u>Compra e venda:</u> Escritura lavrada em 04-08-1978, no 4º Tabelionato desta capital. - <u>Transmitente:</u> Laser-Incorporadora e Comercial de Imóveis Limitada e Edmundo Carlos de Freitas Xavier e sua esposa Eneida Mariza de Freitas Xavier, já qualificados. - <u>Adquirente:</u> Antonio José de Bastos, representante, casado com Maria da Cunha Freitas Bastos, de lides do lar, portador da Carteira para estrangeiros nº 690.386-RE-15849, inscritos no CPF sob nº 009.479.030-20 (009.479.030-20) e José Manuel Bastos, representante, casado com Maria Augusta Ferreira Bastos, de lides do lar, ele portador da Carteira para estrangeiros nº 415.830-RE-RS-16.839, inscritos no CPF sob nº 056.988.470-53, todos portugueses, domiciliados na cidade de Curitiba, no Estado do Paraná. - <u>Valor:</u> R\$ 1.936,00. - A of. ajudante <i>Isolina Boto Paiva</i>			
R.2/23492- 31 de março de 1981. - <u>Compra e venda:</u> Escritura lavrada em 18-3-1981, no Cartório Distrital de Tristeza, nesta capital. - <u>Transmitentes:</u> Antonio Jose de Bastos, representante comercial e sua esposa Maria da Cunha Freitas Bastos, do lar, CPF numero - - CONTINUA NO VERSO			

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -*****530



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

lv

23492

numero 009.479.030/20, ele portador da carteira para estrangeiro-nº 690.386-RE-15849 e Jose Manuel Bastos, representante comercial e sua esposa Maria Augusta Ferreira Bastos, do lar, CPF numero -- 056.988.470/53, ele portador da carteira de estrangeiro nº 415.830 RE-RS 16.839, todos portugueses, domiciliados na cidade de Curitiba, Estado do Paraná.-

Adquirente:Leda Orlandini Schifino, brasileira, comerciária, CPF nº 004.061.550/20, casada com Carlos Caetano Schifino, domiciliada nesta capital.-

Valor:Cr\$1.200.000,00.-

Condições:Forma de pagamento:Cr\$700.000,00 já pagos do qual dão - quitação e o saldo de Cr\$500.000,00 a ser pago 90 dias da assinatura da escritura, representada por uma nota de correspectivo valor e vencimento, ficando instituído o Pacto Comissorio.-

A esc. autorizada.

Av.3/23492- 31 de março de 1981.-

Cancelamento de Pacto Comissorio:Conforme petição da parte interessada, datada de 24-3-1981, os transmitentes do R.2/23492, tendo-recebido o total do preço da venda, deram plena e geral quitação, autorizando o cancelamento do Pacto Comissorio.-

A esc. autorizada.

Av.4/23.492 02 de maio de 1996.-

Convenção de Condomínio: Foi registrada sob número 6.643 do Livro 3 - Registro Auxiliar a Convenção de Condomínio do Edifício Galeria Champs Elysées.-

Protocolo número 453515, datado de 02.04.1996.-

URE=1,00 O escr.autorizado:

R.5/23.492 09 de julho de 2009.-

Partilha: Formal passado em 28.06.2004 no Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão/RS.- Sentença de 22.06.2004.- Termo de re-ratificação de 28.09.2004 do mesmo Cartório.-

Transmitente: Herança de Carlos Caetano Schifino, CPF nº 004.061.550-20.-

Adquirente: Leda Orlandini Schifino, brasileira, viúva, comerciária, CPF nº 334.616.430-68, domiciliada em Viamão/RS.-

Valor: Avaliado o todo em R\$114.906,00, cabendo à adquirente somente a fração ideal correspondente ao valor de R\$57.453,00.-

Protocolo nºs 716.713 e 716.720 de 02.07.2009.-

Emols.: R\$300,40 - Provento 04/08 da E.C.G.J.-

SELO-SDFNR nº 0469.07.0700013.07511 - R\$6,00.-

A esc.autorizada.-

R.6/23.492 09 de julho de 2009.-

CONTINUA A FICHA N.º

Continua na próxima página -*****

Continuação da página anterior

23.492

MATRICULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 09 de julho

de 2009

FLS.

MATRICULA

2

23.492

Continuação das fls. 1v da matrícula nº 23.492.-

Partilha: Formal passado em 28.06.2004 no Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão/RS.- Sentença de 22.06.2004.- Termo de re-ratificação de 28.09.2004 do mesmo Cartório.-

Transmitente: Herança de Carlos Caetano Schifino, CPF nº 004.061.550-20.-

Adquirente: Alzira Schifino Camargo, brasileira, comerciária, CPF nº 339.158.730-04, casada com Alvaro Bernardes Camargo pelo regime da comunhão universal de bens em 14.04.1984 (pacto antenupcial registrado sob nº 9.751 no Livro 3 - Registro Auxiliar), domiciliada em Viamão/RS.-

Valor: Avaliado o todo em R\$114.906,00, cabendo à adquirente somente a fração ideal correspondente ao valor de R\$9.575,50.-

Protocolo nºs 716.714 e 716.720 de 02.07.2009.-

Emols.: R\$118,40 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-

SELO-SDFNR nº 0469.06.0800006.06609 - R\$4,00.-

A escr. autorizada.-

R.7/23.492 09 de julho de 2009.-

Partilha: Formal passado em 28.06.2004 no Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão/RS.- Sentença de 22.06.2004.- Termo de re-ratificação de 28.09.2004 do mesmo Cartório.-

Transmitente: Herança de Carlos Caetano Schifino, CPF nº 004.061.550-20.-

Adquirente: Liane Schifino Azevedo, brasileira, comerciária, CPF nº 339.158.490-49, casada com Darcy Velho Azevedo pelo regime da comunhão universal de bens em 16.09.1983 (pacto antenupcial registrado sob nº 8.419 no Livro 3 - Registro Auxiliar), domiciliada em Viamão/RS.-

Valor: Avaliado o todo em R\$114.906,00, cabendo à adquirente somente a fração ideal correspondente ao valor de R\$9.575,50.-

Protocolo nºs 716.715 e 716.720 de 02.07.2009.-

Emols.: R\$118,40 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-

SELO-SDFNR nº 0469.06.0800006.06610 - R\$4,00.-

A escr. autorizada.-

R.8/23.492 09 de julho de 2009.-

Partilha: Formal passado em 28.06.2004 no Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão/RS.- Sentença de 22.06.2004.- Termo de re-ratificação de 28.09.2004 do mesmo Cartório.-

Transmitente: Herança de Carlos Caetano Schifino, CPF nº 004.061.550-20.-

Adquirente: Carlo Antônio Schifino, brasileiro, médico veterinário, CPF nº 258.643.430-72, casado com Ana Carolina Azevedo Schifino pelo regime da comunhão parcial de bens em 10.07.1987, domiciliado em Viamão/RS.-

Valor: Avaliado o todo em R\$114.906,00, cabendo ao adquirente so-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior ----- 532



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2v	23.492

mente a fração ideal correspondente ao valor de R\$9.575,50.-
 Protocolo nºs 716.716 e 716.720 de 02.07.2009.-
 Emols.: R\$118,40 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-
 SELD-SDFNR nº 0469.06.0800006.06611 - R\$4,00.-
 A escr. autorizada.-

R.9/23.492 09 de julho de 2009.-
Partilha: Formal passado em 28.06.2004 no Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão/RS.- Sentença de 22.06.2004.- Termo de re-ratificação de 28.09.2004 do mesmo Cartório.-
Transmitente: Herança de Carlos Caetano Schifino, CPF nº 004.061.550-20.-
Adquirente: Gustavo Orlandino Schifino, brasileiro, bacharel em ciências jurídicas e sociais, CPF nº 435.755.100-59, casado com Ângela Teresinha Saldanha Schifino pelo regime da comunhão parcial de bens em 26.09.1992, domiciliado em Viamão/RS.-
Valor: Avaliado o todo em R\$114.906,00, cabendo ao adquirente somente a fração ideal correspondente ao valor de R\$9.575,50.-
 Protocolo nºs 716.717 e 716.720 de 02.07.2009.-
 Emols.: R\$118,40 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-
 SELD-SDFNR nº 0469.06.0800006.06612 - R\$4,00.-
 A escr. autorizada.-

R.10/23.492 09 de julho de 2009.-
Partilha: Formal passado em 28.06.2004 no Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão/RS.- Sentença de 22.06.2004.- Termo de re-ratificação de 28.09.2004 do mesmo Cartório.-
Transmitente: Herança de Carlos Caetano Schifino, CPF nº 004.061.550-20.-
Adquirente: Cristiano Schifino, brasileiro, solteiro, estudante universitário, CPF nº 801.754.650-53, domiciliado em Viamão/RS.-
Valor: Avaliado o todo em R\$114.906,00, cabendo ao adquirente somente a fração ideal correspondente ao valor de R\$9.575,50.-
 Protocolo nºs 716.718 e 716.720 de 02.07.2009.-
 Emols.: R\$118,40 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-
 SELD-SDFNR nº 0469.06.0800006.06613 - R\$4,00.-
 A escr. autorizada.-

R.11/23.492 09 de julho de 2009.-
Partilha: Formal passado em 28.06.2004 no Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão/RS.- Sentença de 22.06.2004.- Termo de re-ratificação de 28.09.2004 do mesmo Cartório.-
Transmitente: Herança de Carlos Caetano Schifino, CPF nº 004.061.550-20.-
Adquirente: Fábio Orlandini Schifino, brasileiro, solteiro, bacharel em ciências jurídicas e sociais, CPF nº 594.845.190-91, domiciliado em Viamão/RS.-
Valor: Avaliado o todo em R\$114.906,00, cabendo ao adquirente so-

CONTINUA A FOLHAS Nº

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior -

23.492

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 09 de julho de 2009

FLS. 3 MATRÍCULA 23.492

Continuação das fls. 2v da matrícula nº 23.492.-

mente a fração ideal correspondente ao valor de R\$9.575,50.-
Protocolo nºs 716.719 e 716.720 de 02.07.2009.-
Emols.: R\$118,40 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-
SELO-SDFNR nº 0469.06.0800006.06614 - R\$4,00.-
A escr. autorizada.-

Av.12/23.492 09 de julho de 2009.-
Casamento: Conforme requerimento de 04.12.2008, instruído com prova hábil, Fábio Orlandini Schifino, adquirente no R.11 da presente matrícula, casou com Juliana Ferraz de Andrade em 06.09.2003 pelo regime da comunhão parcial de bens, permanecendo ambos a assinar o mesmo nome.-
Protocolo nº 716.722 de 02.07.2009.-
Emols.: R\$42,20 SELO-SDFNR nº 0469.04.0700013.01576 - R\$0,50.-
A escr. autorizada.-

R.13/23.492 09 de julho de 2009.-
Doação: Escritura pública lavrada em 12.01.2009 no 7º Tabelionato desta Capital.-
Transmitentes: Leda Orlandini Schifino, viúva, empresária sócia de empresa, CPF nº 334.616.430-68, domiciliada nesta Capital; Alzira Schifino Camargo, comerciante, CPF nº 339.158.730-04 e seu marido Álvaro Bernardes Camargo, médico veterinário, CPF nº 314.286.300-15, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, (pacto antenupcial registrado sob nº 9.751 no Livro 3 - Registro Auxiliar), domiciliados na cidade de Palmares do Sul/RS; Liane Schifino Azevedo, empresária sócia de empresa, CPF nº 339.158.490-49 e seu marido Darcy Velho Azevedo, agropecuarista, CPF nº 228.952.560-04 pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77 (pacto antenupcial registrado sob nº 8.419 no Livro 3 - Registro Auxiliar), domiciliados nesta Capital; Carlo Antônio Schifino, CPF nº 258.643.430-72, assistido por sua mulher Ana Carolina Azevedo Schifino, CPF nº 557.777.670-87, casados pelo regime da comunhão parcial na vigência da Lei 6.515/77, médicos veterinários, domiciliados nesta Capital; Gustavo Orlandini Schifino, CPF nº 435.755.100-59, assistido por sua mulher Ângela Teresinha Saldanha Schifino, CPF nº 501.559.030-04, casados pelo regime da comunhão parcial na vigência da Lei 6.515/77, empresários sócios de empresa, domiciliados nesta Capital; Fábio Orlandini Schifino, empresário sócio de empresa CPF nº 594.845.190-91, assistido por sua mulher Juliana Ferraz de Andrade, advogada, CPF nº 949.142.490-49, casados pelo regime da comunhão parcial na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados na cidade de São Paulo/SP e Cristiano Schifino, solteiro, maior, empresário sócio de empresa, CPF nº 801.754.650-53, domiciliado nesta Capital, todos brasileiros.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -*****-

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE**
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
3v	23.492

Adquirente: Gabriela Schifino Azevedo, brasileira, solteira, empresária sócia de empresa, CPF nº 004.890.330-24, domiciliada nesta Capital.-

Valor: R\$115.000,00.-

OBS: O imóvel descrito na presente matrícula, fica dispensado de ser levado à colação.-

Avaliação: R\$140.000,00, recolhido o valor de R\$4.200,00, em 29.12.2008, conforme guia nº 32708002791743.-

Protocolo nº 716.723 de 02.07.2009.-

Emols.: R\$525,50 SELO-SDFNR nº 0469.07.0700013.07512 - R\$6,00.-

A escr. autorizada.-

Av. 14/23.492 09 de julho de 2009.-

Cláusulas: Conforme escritura pública lavrada em 12.01.2009 no 7º Tabelionato desta Capital, que deu origem ao R.12, o imóvel descrito na presente matrícula, fica gravado com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade vitalícias extensivas aos seus rendimentos, podendo esta disposição ser alterada pelos doadores quando melhor lhes aprouver.-

Protocolo nº 716.723 de 02.07.2009.-

Emols.: R\$19,10 SELO-SDFNR nº 0469.03.0800002.03242 - R\$0,40.-

A escr. autorizada.-

R.15/23.492 18 de novembro de 2010.-

Hipoteca Cedular: Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 201005034: Conforme registro nº 14.276 do Livro nº 3 - Registro Auxiliar, o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em hipoteca cedular de 1º Grau, ao Banco Bradesco S.A., com sede no município e Comarca de Osasco/SP, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, por sua agência nº 01796/5 Prime Av. Dr. N. Pecanh, para garantia da dívida no valor de R\$136.540,00.-

Emitente: Darcy Velho Azevedo, brasileiro, casado, CPF nº 228.952.560-04, agric., pecuária e serv. relacionados, domiciliado nesta Capital.-

Hipotecante: Gabriela Schifino Azevedo, já qualificada.-

Protocolo nº 746.851 de 12.11.2010.-

Emols.: R\$43,70 SELO-SDFNR nº 0469.04.0700014.01275 - R\$0,50
O escr. autorizado:

R.16/23.492 18 de novembro de 2010.-

Hipoteca Cedular: Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 201005035: Conforme registro nº 14.277 do Livro nº 3 - Registro Auxiliar, o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em hipoteca cedular de 2º Grau, ao Banco Bradesco S.A., com sede no município e Comarca de Osasco/SP, CNPJ nº 60.746.948/0001-12,

CONTINUA A FOLHAS Nº

Continua na próxima página -*****-

Continuação da página anterior

23.492

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 18 de novembro de 2010

FLS. MATRÍCULA

4 23.492

Continuação da folha 03 verso da matrícula nº 23.492.-

por sua agência nº 01796/5 Prime Av. Dr. N. Pecanh, para garantia da dívida no valor de R\$62.575,00.-

Emitente: Darcy Velho Azevedo, brasileiro, CPF nº 228.952.560-04, agric., pecuária e serv. relacionados, domiciliado nesta Capital.-

Hipotecante: Gabriela Schifino Azevedo, já qualificada.-

Protocolo nº 746.850 de 12.11.2010.-

Emols.: R\$43,70 SELO-SDFNR nº 0459.04.0700014.01277-R\$0,50
O escr. autorizado:

AV-17/23.492(AV-dezessete/vinte e três mil e quatrocentos e noventa e dois), em 28/11/2013.-

CASAMENTO PELO REGIME DE COMUNHÃO "PARCIAL" DE BENS - Nos termos do requerimento datado de 14 de novembro de 2013, instruído com a cópia autenticada certidão de casamento, expedida em 22 de agosto de 2011, pelo Escrevente Autorizado do Registro Civil de Pessoas Naturais da 2ª Zona desta Capital, Ricardo da Rosa Aquino, do termo número **57231**, folha **100** do Livro **B-145**, fica constando que a proprietária no **R-13** desta matrícula, Gabriela Schifino Azevedo, contraiu matrimônio pelo regime de **comunhão "parcial" de bens**, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Danny Bittencourt Moraes, continuando os contraentes com os mesmos nomes.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **807.421**, em 14/11/2013, reapresentado em 28/11/2013.-

Porto Alegre, 29 de novembro de 2013.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - R\$52,20. Selo de Fiscalização 0459.00.1300002.73799 - iva

R-18/23.492(R-dezoito/vinte e três mil e quatrocentos e noventa e dois), em 28/11/2013.-

HIPOTECA CEDULAR - Nos termos da cédula rural pignoratícia e hipotecária número **201305029**, emitida em 21 de outubro de 2013 e termo de aditivo de 28/11/2013, por **DARCY VELHO AZEVEDO**, brasileiro, produtor, com RG sob número 7000518345, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 228.952.560-04, residente na Avenida Guaporé nº 555, Bairro Petrópolis, nesta Capital, casado com **LIANE SCHIFINO AZEVEDO**, tendo como avalistas **JOSE AIRES DA SILVA**, autônomo, com RG sob número 1024898049, expedido pela SSP/SC e com CPF/MF sob número 181.157.050-04 e sua esposa **NARA ELENA FEITEN DA SILVA**, produtora, com RG sob número 6004858087, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 464.803.400-78, ambos brasileiros, residentes na Avenida Coronel Lucas de Oliveira nº 1476, apartamento 601, nesta Capital; e **LIANE SCHIFINO AZEVEDO**, brasileira, produtora, com RG sob número 5003547568, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 339.158.490-49, residente na

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -----

536



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
4v	23.492

Avenida Guaporé nº 555, apartamento 301, Bairro Petrópolis, nesta Capital, casada com DARCY VELHO AZEVEDO e como interveniente/hipotecante GABRIELA SCHIFINO AZEVEDO, empresária, com RG sob número 3088474519, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 004.890.330-24 e seu esposo DANNY BITTENCOURT MORAIS, com CPF/MF sob número 007.956.670-78, ambos brasileiros, residentes na Avenida Guaporé nº 555, apartamento 301, Bairro Petrópolis, nesta Capital, no valor de **R\$75.000,00** (setenta e cinco mil reais), com vencimento para o dia 21 de outubro de 2015, aos juros de 5,50% A.A., fica constando que o emitente deu em **hipoteca cedular terceiro (3º) grau, sem concorrência de terceiros** ao **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira de direito privado, com sede na Cidade de Deus, município e comarca de Osasco/SP, com CNPJ/MF sob número 60.746.948/0001-12, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade interveniente/hipotecante Gabriela Schifino Azevedo, conforme **R-15.587**, do Livro 3-Registro Auxiliar, deste Ofício.-

CONDIÇÕES - As demais condições constam da cédula.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **806.805**, em 5/11/2013, reapresentado em 28/11/2013.-

Porto Alegre, 29 de novembro de 2013.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a) _____

EMOLUMENTOS - R\$52,20. Seio de Fiscalização 0469.00.1300002.73800 - iva

R-19/23.492(R-dezenove/vinte e três mil e quatrocentos e noventa e dois), em 8/1/2015.-

HIPOTECA CEDULAR - Nos termos da cédula rural pignoratícia e hipotecária número **201405012**, emitida em 6 de janeiro de 2015, por **DARCY VELHO AZEVEDO**, brasileiro, produtor, com RG sob número 7000518345, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 228.952.560-04, residente na Avenida Guaporé nº 555, Bairro Petrópolis, nesta Capital, casado com LIANE SCHIFINO AZEVEDO, tendo como avalistas LIANE SCHIFINO AZEVEDO, brasileira, produtora, com RG sob número 5003547568, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 339.158.490-49, residente na Avenida Guaporé nº 555, apartamento 301, Bairro Petrópolis, nesta Capital, casada com DARCY VELHO AZEVEDO e GABRIELA SCHIFINO AZEVEDO, empresária, com RG sob número 3088474519, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 004.890.330-24 e seu esposo DANNY BITTENCOURT MORAIS, autônomo, com RG sob número 8061196195, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 007.956.670-78, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Guaporé nº 555, apartamento 301, Bairro Petrópolis, nesta Capital e como interveniente/hipotecante GABRIELA SCHIFINO AZEVEDO, casada pelo regime de comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com DANNY BITTENCOURT MORAIS, já qualificados, no valor de **R\$99.000,00** (noventa e nove mil reais), com vencimento para o dia 6 de janeiro de 2016, aos juros de 6,50% A.A., fica constando que o emitente deu

CONTINUA A FOLHAS Nº 5

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior -

23.492

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 12 de janeiro de 2015

FICHA

5

MATRÍCULA

23.492

em **hipoteca cédular de quarto (4º) grau, sem concorrência de terceiros ao BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira de direito privado, com sede na Cidade de Deus, município e comarca de Osasco/SP, com CNPJ/MF sob número 60.746.948/0001-12, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade interveniente/hipotecante Gabriela Schifino Azevedo, conforme **R-15.950**, do Livro 3-Registro Auxiliar, deste Ofício.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **827.469**, em 8/1/2015.-
Porto Alegre, 12 de janeiro de 2015.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

EMOLUMENTOS - R\$60,30. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.78386-iva

AV-20/23.492(AV-vingte/vingte e três mil e quatrocentos e noventa e dois), em 10/7/2015.-

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Nos termos do provimento número 39/2014 de 25 de julho de 2014 do Conselho Nacional de Justiça, que criou a Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, fica constando que por meio do protocolo de indisponibilidade número 201506.2209.00060850-IA-900 de 22/6/2015, processo número 00111500913325 em que consta como emissor STJ - SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - RS - RIO GRANDE DO SUL - RS - PORTO ALEGRE - RS - 2U JDO. DA 6ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA contra GABRIELA SCHIFINO AZEVEDO, com CPF sob número 004.890.330-24, o imóvel objeto desta matrícula foi **indisponibilizado**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **835.196**, em 22/6/2015, reapresentado em 10/7/2015.-

Porto Alegre, 10 de julho de 2015.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.1500001.75417-cbs

AV-21/23.492(AV-vingte e um/vingte e três mil e quatrocentos e noventa e dois), em 14/11/2019.-

PENHORA - Nos termos do ofício número 551/2019, de 22 de abril de 2019, extraído dos autos do processo número **001/1.05.0553768-4 (CNPJ: 5537681-24.2005.8.21.0001)** natureza - Execução Fiscal do Estado, da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade, foi **penhorado** no processo supra referido, em que figuram como exequente ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e executados **DII CARLO LTDA.** e outros, para pagamento da dívida no valor de **R\$20.000,00** (vinte mil reais).-

OBSERVAÇÕES - Averbação procedida após consulta conforme Ofício/Protocolo nº 901.775 de 13/5/2019, com resposta no ofício número 2235/2019, datado de 11/11/2019, onde foi reconhecida a fraude à execução, declarando a ineficácia da doação do **R-13**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **901.775**, em 8/5/2019, reapresentado em 14/11/2019.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior

FICHA	MATRÍCULA
5	23.492
VERSO	

Porto Alegre, 19 de novembro de 2019.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - R\$111,80. Selo de Fiscalização 0469.00.1900002.45097 - Iva



CONTINUA NA FICHA Nº

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 22 de novembro de 2019, às 09:18.

EMOLUMENTOS: PEPO - gnc

Ceridão Matrícula 23.492 - 10 páginas: PEPO (0469.00.1900002.47033 = PEPO)

Busca(s) em livros e arquivos: PEPO (0469.00.1900002.47033 = PEPO)

Processamento eletrônico de dados: PEPO (0469.00.1900002.47033 = PEPO)

Emolumentos PEPO



A consulta estará disponível em até 24h

no site do Tribunal de Justiça do RS

<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>

Chave de autenticidade para consulta

099226 53 2019 00144689 26

Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado(a)

GLADIS FREITAS JORGE
Escrevente Autorizada

Data de referência:

25/08/2021 11:47:04

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município:

UF:

Dados do imóvel avaliado:

- AREA 36,45
- ATRATIVIDADE 3,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VALUN Médio: 9.144,03
- VALUN Mínimo: 8.640,45
- VALUN Máximo: 9.647,60

Precisão: Grau III

$VALUN = 372,99278 + 49142,314 * 1/AREA + 2474,2747 * ATRATIVIDADE$

Data de referência:

25/08/2021 11:46:18

Informações complementares:

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 17
- Número de dados considerados: 16

Resultados Estatísticos:Linear

- Coeficiente de correlação: 0,963375
- Coeficiente de determinação: 0,928091
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,917028
- Fisher-Snedecor: 83,89
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,928091

Normalidade dos resíduos

- 62% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• AREA	1/x	2,19	4,69	-1,34 %
• ATRATIVIDADE	x	11,12	0,01	10,20 %
• VALUN	y			

$$VALUN = 372,99278 + 49142,314 * 1/AREA + 2474,2747 * ATRATIVIDADE$$

Dados

541

No	Endereço	Fonte	AREA	ATRATIVI DADE	VALUN
1	Zap Imoveis	Pernambuco	131,00	1	4427,00
2	Zap Imoveis	Santo Antonio	51,00	1	3431,00
3	Zap Imoveis	Vila Nova	100,00	1	3500,00
4	Zap Imoveis	Jardim do Salso	100,00	1	2300,00
5	Zap Imoveis	Vila Ipiranga	50,00	1	4000,00
6	Zap Imoveis	Navegantes	129,00	1	3387,00
7	Zap Imoveis	Gloria[	100,00	1	3500,00
8	Zap Imoveis Teresopolis	Teresopolis	33,00	1	4587,00
9	Zap Imoveis]	Erico Verissimo	46,00	1	3173,00
10	Viva REAL	Assi Brasil	110,00	1	4000,00
11	Viva Real	Getulio Vargas	106,00	2,00	5400,00
12	Viva Real	Protasio Alves	115,00	2,00	5000,00
13	Viva Real	Jose de Alencar	103,00	2,00	5630,00
14	Viva Real	Independencia	40,00	3,00	9950,00
15	Auxiliadora Predial	24 de Outubro 434 (Lj 18)	33,00	3,00	9000,00
16	Viva Real	Praça Julio de Castilhos	55,00	3,00	8700,00
*17			0	0	0

Dados



512

Atuação 4750941

Ricardo Luiz Wortmann <ricardo-wortmann@pge.rs.gov.br>

Qua, 07/06/2023 17:26

Para:Carina Peres Fernandes <carina-fernandes@pge.rs.gov.br>

 1 anexos (2 MB)

Manter o mesmo laudo 2021.pdf;

Prezada Dra Carina:

Não existe necessidade de fazer um novo laudo da loja em anexo. Os valores do m2 das lojas naquela região tiveram uma variação (neste período) insignificante, sendo que em alguns casos houve uma discreta redução. Sendo assim, sugiro manter o mesmo laudo.

Abs.

Eng Ricardo Wortmann

SLB