



	<p>PARECER TÉCNICO Nº 174/2024</p> <p>PROCESSO Nº 5032941-26.2018.8.21.0001</p> <p>Atuação 6570131</p>	<p>DA-EGPA-SOP</p>
---	---	---------------------------

Processo: Nº 5032941-26.2018.8.21.0001

Parte Adversa: IDEON INCORPORADORA E CONSTRUTORA TDA

Tipo/solicitação: Avaliação de imóvel

Objeto: Matrícula 48.862 do Registro de Imóveis de Cruz Alta/RS

Senhor(a) Procurador(a),

Trata-se da **Atuação nº6570131**, a qual solicita avaliação do imóvel da matrícula 48.862 do Registro de Imóveis de Cruz Alta/RS, evento 28 do processo.

Conforme o Parecer 06/2024 juntando ao CPJ 5270702, a tentativa de obtenção do mapa de localização do imóvel para estudo foi frustrada junto à Prefeitura Municipal. Considerando a necessidade de vistoria do bem para proceder à avaliação solicitada, reitera-se a informação referente ao **valor venal atribuído pela prefeitura de Cruz Alta de R\$6.484,94 ao imóvel para o ano de 2024.**

É o parecer.

Contudo, à consideração superior.

Maiga Marques Dias

Analista – Engenharia Civil

Porto Alegre/RS, 28 de novembro de 2024.

Seção de Obras e Projetos
PGE-DA-EGPA-SOP
(51) 3288 1707

CERTIFICO e dou fé, a pedido de parte interessada, que, revendo nos livros deste Cartório, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar o inteiro teor seguinte:

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Poder Judiciário Livro Nº 2 - Registro Geral	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CRUZ ALTA-RS
	MATRÍCULA 48.862 <i>[assinatura]</i> FOLHA 1
<p>Data: 17 de setembro de 2018 - Prenotado sob nº 215023 do Livro 1-AO, em 12/09/2018. Imóvel: Um terreno sem benfeitorias, com formato regular, situado na Avenida Perimetral João Belchior Marques Goulart, Bairro Rancho II, zona urbana desta cidade, com a superfície de 1.000,00m², com as seguintes medidas e confrontações: ao LESTE, mede 20,00m e faz frente para Avenida Perimetral João Belchior Marques Goulart; ao NORTE, mede 50,00m e confronta com imóvel de Ideon Incorporadora e Construtora Ltda; ao SUL, mede 50,00m e confronta com imóvel de Ideon Incorporadora e Construtora Ltda; e, ao OESTE, mede 20,00m e confronta com área remanescente de Ideon Incorporadora e Construtora Ltda. A face Norte deste imóvel fica afastada 857,44m do entroncamento da Avenida Perimetral João Belchior Marques Goulart com a Avenida Xavantes no sentido Norte/Sul. Proprietário: IDEON INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrito no CNPJ 02.940.643/0001-40, com sede na Rua Vilamil, nº 98, Bairro Santa Tereza, cidade de Porto Alegre, RS. Título aquisitivo: Escritura Pública de Extinção de Condomínio e divisão Amigável, nº 82.423-001, do Livro de Transmissões nº 144, fls 001, lavrada em 22.02.2016, no Tabelionato de Cruz Alta-RS Registro anterior: Matrícula nº 47.125 do Livro 2 - RG deste Ofício, procedida em 14 de março de 2016. Matrícula aberta em virtude de requerimento de desmembramento de imóvel urbano datado de 06.08.2018, juntamente com planta e demais documentos previstos em lei. Dou fé. E: R\$23,60. Selo: 0158.01.1800003.02815 - R\$1,40; 0158.03.1800003.01037 - R\$2,70 Escrevente Autorizado: <i>[assinatura]</i> Substituto MAB</p> <p>Data: 28 de novembro de 2018. - Prenotado sob nº 216232, do Livro 1-AO, em 27/11/2018. AV 1/48.862 - INDISPONIBILIDADE DE BENS Em cumprimento ao Protocolo da indisponibilidade nº 201810.3012.00640735-IA-480, datado de 30.10.2018, arquivado em Cartório, extraído dos autos do processo de execução nº 00217492920175040006, da 6ª Vara do Trabalho de Porto Alegre-RS, foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos do executado IDEON INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrito no CPF nº 02940643000140, incluindo portanto sobre este imóvel. - Dou fé.- E:NIHIL. Selo: 0158.04.1600003.18687 - NIHIL Registradora Designada: <i>[assinatura]</i> RZ Roberto L. F. Zancon Cláudio Substituto</p> <p>Data: 02 de setembro de 2019. - Prenotado sob nº 220360, do Livro 1-AP, em 02/09/2019. AV 2/48.862. CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE Em cumprimento ao Protocolo de Cancelamento da Indisponibilidade nº</p>	
(CONTINUA NO VERSO)	

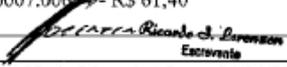
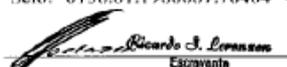
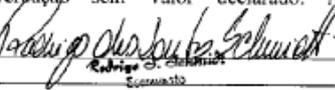
Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

(CONTINUAÇÃO DO ANVERSO)	MATRÍCULA	48.862	FOLHA	1v
<p>201811.2710.00660986-TA-170, datado de 27.11.2018, arquivado em Cartório, da 6ª Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre-RS, foi determinado o cancelamento da indisponibilidade dos bens do executado, cancelando-se a AV I desta matrícula. - Dou fé. E.:NIHIL. Selo: 0158.04.1900007.00468 - NIHIL</p> <p>Registradora: <i>M. J. P.</i> Marcos A. Brandani Escritor</p> <p>RBS</p>				
<p>Data: 13 de setembro de 2019. - Prenotado sob nº 220486, do Livro I-AQ, em 09/09/2019.</p> <p>AV 3/48.862 - INDISPONIBILIDADE</p> <p>Em cumprimento a Ordem de Indisponibilidades nº 201906.1112.00835053-IA-350, datado de 11.06.2019, arquivado em Cartório, extraído dos autos do processo de execução nº 00004131720135040003, e firmado pelo Juiz de Direito da 3ª Vara do Trabalho de Porto Alegre - RS, foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos do executado I DEON INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 02.940.643/0001-40, incidindo, portanto sobre este imóvel. - Dou fé. - E.:NIHIL. Selo: 0158.04.1900007.00907 - NIHIL</p> <p>Registradora: <i>M. J. P.</i> Marcos A. Brandani Escritor</p> <p>RBS</p>				
<p>Data: 13 de setembro de 2019. - Prenotado sob nº 220486, do Livro I-AQ, em 09/09/2019.</p> <p>AV 4/48.862 CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE</p> <p>Em cumprimento a Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade nº 201906.2716.00850820-TA-630, datado de 27.06.2019 arquivado em Cartório, extraído dos autos do processo de execução nº 00004131720135040003, e firmado pelo Juiz de Direito da 3ª Vara do Trabalho de Porto Alegre - RS, foi determinado o cancelamento da indisponibilidade dos bens do executado I DEON INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 02.940.643/0001-40, cancelando-se consequentemente a Av 3 desta matrícula. - Dou fé. E.:NIHIL. Selo: 0158.04.1900007.00908 - NIHIL</p> <p>Registradora: <i>M. J. P.</i> Marcos A. Brandani Escritor</p> <p>RBS</p>				
<p>Data: 09 de novembro de 2020. - Prenotado sob nº 226390, do Livro I-AR, em 16/10/2020.</p> <p>AV.5-48.862.- AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA</p> <p>Em virtude de Requerimento firmado em 09/10/2020, arquivado em Cartório, e conforme faculta o Artigo 828 do Novo Código do Processo Civil, fica averbada a existência de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial Nº 5034830-44.2020.8.21.0001, distribuída no 1º Juízo da 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre, que TURUCA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº</p>				
(CONTINUA NA FOLHA _____)				

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Poder Judiciário Livro Nº 2 - Registro Geral	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CRUZ ALTA-RS
MATRÍCULA 48.862	FOLHA 2
<p>13.170.557/0001-12 move contra I DEON INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 02.940.643/0001-40, VALMIR ANTONIO DEON, inscrito no CPF sob nº 506.366.770-87, e, VANDERLEI JOSÉ DEON, inscrito no CPF sob nº 450.244.130-91, sendo o valor da Ação de R\$ 3.555.801,82. - Dou fê. - E.:RS 718,10. Selo: 0158.01.1900007.50827 - RS 1,40; 0158.09.1900007.00697 - RS 61,40</p> <p>Registradora:  ARF</p> <p>Data: 25 de maio de 2021. - Prenotado sob nº 229155, do Livro 1-AS, em 26/04/2021.</p> <p>AV 6/48.862 - PENHORA</p> <p>Devedora: I DEON INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ 02.940.643/0001-40.</p> <p>Credora: TURUCA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ 13.170.557/0001-12.</p> <p>Imóvel: O imóvel constante desta matrícula.</p> <p>Valor: R\$ 3.555.801,82, em 11/03/2021.</p> <p>Juiz: Drº Ketlin Carla Pasa Casagrande</p> <p>Forma do Título: Termo de Penhora, extraído em 11/03/2021, dos autos do Processo de Execução de Título Extrajudicial nº 5034830-44.2020.8.21.0001/RS, pela Diretora de Secretaria da 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, Srª Carla Giovelli, arquivada. Dou fê. Emol: R\$ 758,60. Selo: 0158.01.1900007.76404 - R\$ 1,40; 0158.09.1900007.01150 - R\$ 61,40</p> <p>Registradora:  RSL</p> <p>Data: 19 de outubro de 2022. - Prenotado sob nº 238063, do Livro 1-AV, em 19/10/2022.</p> <p>AV 7/48.862 - INDISPONIBILIDADE</p> <p>Em cumprimento à Ordem de Indisponibilidade nº 202210.1813.0240709-IA-480, datada de 18/10/2022, arquivada em Cartório, oriunda dos autos do Processo nº 50099980220174047100, e firmado pelo Juiz do Tribunal Regional Federal da Quarta Região - Central de Convênios e Consultas/RS, fica averbada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula quanto aos bens e direitos de propriedade do executado I DEON INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 02.940.643/0001-40. - Dou fê. Emol: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0158.04.1900007.47064 = NIHIL) - PEPO</p> <p>Registradora:  ARF</p>	
(CONTINUA NO VERSO)	

Nada mais constava. O referido é verdade e dou fé.

Cruz Alta - RS, 11 de janeiro de 2023.

Total: NIHIL

Certidão Matrícula 48.862 - 3 páginas: NIHIL (0158.03.1900007.47059 = NIHIL)
Busca em livros e arquivos: NIHIL (0158.02.220001.22931 = NIHIL)

Ass: _____
Flávia Bernardes de Oliveira - Registradora



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
097238 53 2023 00001352 00



MUNICIPIO DE CRUZ ALTA
IPTU e Taxas

Pág 1 / 1

Espelho Cadastral - Proprietários
Cadastro Imobiliário: 3566994 Data Espelho: 25/01/2024 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não
Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0
espelhoCadbciproprietarios: Não

Cadastro Imobiliário(Terreno): 3566994			Ano Cadastro: 2024		
Informações do Imóvel					
Cadastro	: 3566994	Insc. Imob. :	01.04.123.0193	Insc. Imob. Anterior :	
Matrícula	: 48862			Data Cadastro :	31/05/2019
Endereço do imóvel					
Logradouro	: AVENIDA PERIMETRAL DOUTOR JOAO BELCHIOR MARQUES GOULART				
Bairro	: 57 - RANCHO RIO GRANDE I				
Complemento	:	Inf. Comp. :			
Loteamento	:	Edifício :	Bloco/Apto : /		
Quadra	:	Lote :			
Garagem	:	Loja :	Sala :		
Informações do Proprietário					
Proprietário	: 6184090 - IDEON INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA	CPF/CNPJ :	02.940.643/0001-40	RG/Insc. Est. :	
Cidade	: Porto Alegre	Estado :	RS	CEP :	90.840-190
Bairro	: 3320 - SANTA TEREZA	Logradouro :	RUA Vilamil, 98	Sub-Tipo :	
Metragens					
Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	20.00	12345 - E	AVENIDA PERIMETRAL DOUTOR JOAO BELCHIOR MARQUES GOULART	RANCHO RIO GRANDE I	98.005-150
Profundidade:	50	Área do Lote:	1000	Total Unidade:	0
				Área tot. const.:	0
104 - Informacoes sobre o Terreno					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
1 - Solo/Pedologia	2 - Firme		2 - Topologia/Perfil	1 - Plano	
3 - Situacao	1 - Um frente		4 - Localizacao	9 - Meio de quadra	
5 - Muro	9 - Não tem		6 - Passeio / Calçada	9 - Não tem	
105 - Informacoes Gerais do Imovel					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
1 - Tipo do Imovel	1 - Terreno		2 - Ocupacao	2 - Nao Edificado	
3 - Patrimonio	1 - Particular		4 - Imposto	1 - Tributavel	
5 - TSU - Isencao	1 - Tributavel		6 - Uso do Imovel	1 - Proprietario	
7 - Lancamento Englobado	1 - Nao		8 - Zoneamento P.Diretor	0 - Não Informado	
9 - Medida Centralidade					
106 - Informacoes Adicionais					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
1 - Demolicao Predio			2 - Licenca/Averbacao		
3 - Data Habite-se			4 - Desmembramento		
5 - Remembramento			6 - Inf. Cartorio		
7 - Reavaliacao:	1 - Sim		8 - Data Reavaliacao:		
9 - Nro. Protocolo Reav.			10 - Calcula VVT	0 - Sim	
11 - Calcula VVP	0 - Sim		12 - VVT Informado		
13 - VVP Informado			14 - Registro antigo		
15 - Habilita simulacao IPTU			16 - Licenca para Construcao		
17 - Licenca para Construcao Area m2	0,0000		Data		
			18 - Licenca para Construcao Tipo -		
107 - Servicos Urbanos					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
1 - Recolhimento Lixo	2 - 3 x por semana		2 - Iluminacao Pública	1 - Zona 1	
3 - Higiene Pública	9 - Não tem		4 - Seguranca Pública	1 - Tem	
5 - Taxa de Sinistro	9 - Não tem		6 - Conservacao de Vias	1 - Ótima	
7 - Esgoto Sanitário	2 - Fossa / Sumidouro		8 - Esgoto Pluvial	1 - Sim	
9 - Água	1 - Tem		10 - Tem área de TSU	2 - Não	
11 - Área de TSU	0,00				
131 - Desconto diferenciado TR					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
1 - Desconto Integral	0 - NÃO				



MUNICIPIO DE CRUZ ALTA

Pág 1 / 2

IPTU e Taxas

Ficha de Lançamento

Cadastro Imobiliário: 3568994 Sub-receita: 138 Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Ano Atual:
2024 1º Ano: 2023 2º Ano: 2022 field_1_39_situacao: Todos

Cadastro Imobiliário(Terreno): 3568994						
Informações do Imóvel						
Cadastro	: 3568994	Insc. Imob. :	01.04.123.0193	Insc. Imob. Anterior :		
Matrícula	: 48862	Situação	: Ativo	Data Cadastro	: 31/05/2019	
Logradouro	: AVENIDA PERIMETRAL DOUTOR JOAO BELCHIOR MARQUES GOULART,					
Bairro	: 57 - RANCHO RIO GRANDE I					
Complemento	:	Inf. Comp. :				
Loteamento	:	Edifício	:	Bloco/Apto	: /	
Quadra	:	Lote	:			
Garagem	:	Loja	:	Sala	:	
Informações do Proprietário						
Proprietário	: 6184090 - IDEON INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA		CPF/CNPJ	: 02.940.643/0001-40	RG/Insc. Est. :	
Cidade	: Porto Alegre		Estado	: RS	CEP	: 90.840-190
Bairro	: 3320 - SANTA TEREZA		Logradouro	: RUA Vilamil, 98		
Seção						
Seção :11113						
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo		
Valores da Seção	7,2503		Pavimentação:	2 - Calçamento		
Metragens						
Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	Cep	
Testada Principal	20,00	12345 - E	AVENIDA PERIMETRAL DOUTOR JOAO BELCHIOR MARQUES GOULART	RANCHO RIO GRANDE I	98.005-150	
Profundidade:	50,00	Área do Lote:	1.000,00	Total Unidade:	0	
				Área tot. const.:	0,00	



MUNICIPIO DE CRUZ ALTA

Pág 2 / 2

IPTU e Taxas

Ficha de Lançamento

Cadastro Imobiliário: 3568994 Sub-receita: 136 Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Ano Atual:
2024 1º Ano: 2023 2º Ano: 2022 field_1_39_situacao: Todos

104 - Informacoes sobre o Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Solo/Pedologia	2 - Firme	2 - Topologia/Perfil	1 - Plano
3 - Situacao	1 - Um frente	4 - Localizacao	9 - Meio de quadra
5 - Muro	9 - Não tem	6 - Passeio / Calçada	9 - Não tem
105 - Informacoes Gerais do Imovel			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo do Imovel	1 - Terreno	2 - Ocupacao	2 - Nao Edificado
3 - Patrimonio	1 - Particular	4 - Imposto	1 - Tributavel
5 - TSU - Isencao	1 - Tributavel	6 - Uso do Imovel	1 - Proprietario
7 - Lancamento Englobado	1 - Nao	8 - Zoneamento P.Diretor	0 - Não Informado
9 - Medida Centralidade			
106 - Informacoes Adicionais			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Demolicao Predio		2 - Licenca/Averbacao	
3 - Data Habite-se		4 - Desmembramento	
5 - Remembramento		6 - Inf. Cartorio	
7 - Reavaliacao:	1 - Sim	8 - Data Reavaliacao:	
9 - Nro. Protocolo Reav.		10 - Calcula VVT	0 - Sim
11 - Calcula VVP	0 - Sim	12 - VVT Informado	
13 - VVP Informado		14 - Registro antigo	
15 - Habilita simulacao IPTU	-	16 - Licenca para Construcao Data	
17 - Licenca para Construcao Area m2	0,0000	18 - Licenca para Construcao Tipo	-
107 - Servicos Urbanos			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Recolhimento Lixo	2 - 3 x por semana	2 - Iluminacao Publica	1 - Zona 1
3 - Higiene Publica	9 - Não tem	4 - Seguranca Publica	1 - Tem
5 - Taxa de Sinistro	9 - Não tem	6 - Conservacao de Vias	1 - Ótima
7 - Esgoto Sanitario	2 - Fossa / Sumidouro	8 - Esgoto Pluvial	1 - Sim
9 - Agua	1 - Tem	10 - Tem area de TSU	2 - Não
11 - Area de TSU	0,00		
131 - Desconto diferenciado TR			
Item	Conteúdo		
1 - Desconto Integral	0 - NÃO		
Informações Cálculo			
136 - IPTU E TAXAS			
Tributo	Ano 2024 (R\$)	Ano 2023 (R\$)	Ano 2022 (R\$)
1 - IP	0,00	0,00	0,00
2 - IT	178,34	170,10	160,22
3 - LIXO	0,00	0,00	0,00
Total Tributo	178,34	170,10	160,22
VVP	0,00	0,00	0,00
VVT	6.484,94	6.185,56	5.826,09
Total Valor Venal	6.484,94	6.185,56	5.826,09
Alíquota Predial	0,00	0,00	0,00
Alíquota Territorial	2,75	2,75	2,75
Total Alíquota	2,75	2,75	2,75



DA-EGPA-SOP

Re: Documentos



ITBI <itbi@cruzalta.rs.gov.br>
Para: DA - Avaliação Imobiliária - [PGE]



Qui, 18/01/2024 14:19

Você não costuma receber emails de itbi@cruzalta.rs.gov.br. [Saiba por que isso é importante](#)

Boa tarde, essa parte seria com a secretaria de obras no número 3321-1347.

De: "DA - Avaliação Imobiliária - [PGE]" <da-aval@pge.rs.gov.br>

Para: "ITBI" <itbi@cruzalta.rs.gov.br>

Enviadas: Quinta-feira, 18 de janeiro de 2024 13:46:49

Assunto: RE: Documentos

Boa tarde,
agradeço o envio do espelho cadastral.
Tentei localizar o imóvel, porém por se tratar de um terreno não há numeração. Pode me enviar a planta do loteamento ou então encaminhar para a área responsável?

Ref. Atuação 5270702
Processo 5032941-26.2018.8.21.0001

Atenciosamente,

Maiga Marques Dias
Analista Eng. Civil
Seção de Obras e Projetos
PGE-DA-EGPA-SOP
(51) 3288 1707

De: DA - Avaliação Imobiliária - [PGE]
Enviado: quarta-feira, 27 de dezembro de 2023 19:06
Para: seplan@cruzalta.rs.gov.br <seplan@cruzalta.rs.gov.br>
Assunto: Ao setor de cadastro imobiliário

Prezados, boa tarde !

em vista da necessidade de avaliação do imóvel objeto da matrícula 48862 (Certidão anexa) , solicitamos, se possível, o envio de planta da quadra que permita a localização do imóvel em estudo, bem como o respectivo cadastro imobiliário com as suas áreas (terreno/construída) e o seu valor venal.

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5032941-26.2018.8.21.0001/RS
EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EXECUTADO: IDEON INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
Atuação: 5270702

Desde já agradecemos,

Atenciosamente,
Maiga Marques Dias

Analista Eng. Civil
Seção de Obras e Projetos
PGE-DA-EGPA-SOP
(51) 3288 1707